

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Studijní program: 6208 – Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

Porovnávání podmínek pro udělování hypotečních úvěrů u vybraných bank

The comparison of conditions for granting the mortgage loans in selected banks

BP-PE-KFÚ-2005 25

MARTINA TOMÁŠKOVÁ

Vedoucí práce: prof. Ing. Anděla Landorová, Csc. (KFÚ)

Konzultant: Ing. Zuzana Tománková

Počet stran: 57

Počet příloh: 6

Datum odevzdání:

Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé bakalářské práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li bakalářskou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

Datum: 12. května 2005

Podpis:

Resumé

Bakalářská práce pojednává o porovnávání podmínek pro udělování hypotečních úvěrů u vybraných bank.

V úvodní části jsou uvedeny cíle a metody práce.

V první kapitole je hypoteční úvěr charakterizován, jsou zde popsány jednotlivé fáze hypotečního úvěrování. Velká část této kapitoly je věnována státní podpoře.

Ve druhé kapitole jsou rozebrány podmínky pro udělování hypotečních úvěrů u jednotlivých bank, na konci této kapitoly jsou porovnány.

Ve třetí kapitole jsou vybrané hypoteční banky vyhodnoceny na základě modelových příkladů.

V závěrečné části jsou shrnuty hlavní poznatky, které z bakalářské práce vyplývají.

Résumé

The bachelor thesis deals with the comparison of conditions for granting the mortgage loans in selected banks.

At the beginning there are methods and the goals of the thesis.

In the first chapter there is characterized the mortgage loan and are described different phases of morgage crediting. The great part of this chapter deals with the government grants.

In the second chapter the conditions for granting the mortgage loans in the banks are analyzed, at the end of this part those conditions are compared.

In the third chapter the selected banks providing the mortgage loans are rated on basis of calculations.

The final chapter sums up the main conclusions which result from the bachelor thesis.

Klíčová slova

Hypoteční úvěr

Hypoteční banka

Hypotéka (zástava)

Hypoteční zástavní list

Hypoteční smlouva

Úroková sazba

Státní podpora

Bonita klienta

Nemovitost

Mortgage loan

Mortgage bank

Mortgage

Mortgage bond

Deed of mortgage

Interest rate

Government grant

Credit score

Real estate, property

Obsah:

Úvod	11
1. Hypoteční úvěrování	13
1.1. Právní úprava hypotečního úvěrování.....	13
1.2. Charakteristika hypotečního úvěru	15
1.2.1 Definice hypotečního úvěru	15
1.2.2 Účel hypotečního úvěru	15
1.2.3 Doba splatnosti hypotečních úvěrů	16
1.2.4 Zajištění hypotečního úvěru – úvěrový objekt	16
1.2.5 Poskytovatelé hypotečních úvěrů	18
1.2.6 Příjemci hypotečních úvěrů	19
1.2.7 Druhy hypotečních úvěrů	19
1.2.8 Výše hypotečních úvěrů	20
1.3. Předhypoteční úvěry a doplňkový úvěr k hypotečnímu úvěru	21
1.4. Kombinované produkty	23
1.4.1. Hypoteční úvěry s kapitálovým životním pojištěním	23
1.4.2. Hypoteční úvěry se stavebním spořením	23
1.5. Fáze hypotečního úvěrování v praxi	24
1.5.1. Přípravná fáze	24
1.5.1.1. Výběr hypoteční banky	24
1.5.1.2. První návštěva hypoteční banky	25
1.5.1.3. Doklady nutné k poskytnutí hypotečního úvěru	25
1.5.1.4. Podání žádosti o úvěr	27
1.5.2. Schvalovací fáze	27
1.5.3. Realizační fáze	29
1.5.3.1. Čerpání hypotečního úvěru	29
1.5.3.2. Splácení hypotečního úvěru	30
1.5.3.3. Správa hypotečního úvěru	32
1.6. Systémy státní podpory hypotečního úvěrování	32
1.6.1. Státní finanční podpora bytové výstavby	34
1.6.2. Podpora hypoték pro mladé lidi na starší nemovitosti	36
1.6.3. Daňové úlevy	38
1.6.4. Nízkoúročené půjčky pro mladé	39

1.6.5. Návratný příspěvek k hypotečnímu úvěru	40
1.7. Hypoteční zástavní listy	41
2. Podmínky hypotečního úvěrování u vybraných hypotečních bank	42
2.1 Česká spořitelna, a. s.	43
2.1.1 Produkty hypotečního úvěrování pro fyzické osoby	44
2.1.2 Proces hypotečních úvěrových obchodů	45
2.1.2.1 Ověření bonity klienta	45
2.1.2.2 Zajištění hypotečních úvěrových obchodů	46
2.1.2.3 Schválení hypotečního úvěru	47
2.1.2.4 Čerpání hypotečního úvěru	47
2.1.2.5 Úroková sazba	48
2.1.2.6 Splácení hypotečního úvěru	50
2.2 Komerční banka, a. s.	50
2.2.1 Produkty hypotečního úvěrování pro fyzické osoby	51
2.2.2 Proces hypotečních úvěrových obchodů	52
2.2.2.1 Posouzení bonity klienta	52
2.2.2.2 Zajištění hypotečních úvěrových obchodů	52
2.2.2.3 Schválení hypotečního úvěru	53
2.2.2.4 Expresní vyřízení hypotečního úvěru	54
2.2.2.5 Čerpání hypotečního úvěru	54
2.2.2.6 Úroková sazba	55
2.2.2.7 Splácení hypotečního úvěru	56
2.3 Porovnání podmínek u vybraných hypotečních bank	56
3. Porovnání a hodnocení vybraných hypotečních bank na základě modelových příkladů	59
3.1. Hypoteční úvěr na 67 % hodnoty zastavené nemovitosti	60
3.1.1. Česká spořitelna, a. s. – hypoteční produkt Nové TOP BYDLENÍ	60
3.1.2. Komerční banka, a. s. – hypoteční produkt KLASIK	61
3.2. Hypoteční úvěr na 100 % hodnoty zastavené nemovitosti	62
3.2.1. Česká spořitelna, a. s. – hypoteční produkt BONUS	62
3.2.2. Komerční banka, a. s. – hypoteční produkt PLUS	63
3.3. Hodnocení	64
Závěr	66
Seznam literatury	
Seznam příloh	

Seznam použitých zkratek a symbolů

a. s.	akciová společnost
č.	číslo
ČS	Česká spořitelna
HÚ	hypoteční úvěr
KB	Komerční banka
Kč	Koruna česká
Ks	kus
KŽP	kapitálové životní pojištění
max.	maximálně
mil.	milión
min.	minimálně
mld.	miliarda
SS	stavební spoření
tis.	tisíc
TUL	Technická univerzita Liberec
tzv.	takzvané
ÚS	úroková sazba

Úvod

Vlastnické bydlení zaujímá stále významnější místo v žebříčku hodnot zejména u mladých lidí, toužících se osamostatnit a pořídit si vlastní bydlení. Problémem ovšem mohou být finance. Jen málo lidí, zejména mladých, je schopno si zakoupit ze svých běžných příjmů nemovitost k bydlení. Většina musí prostředky na vlastní bydlení získat jinak, například prostřednictvím hypotečních úvěrů.

Ještě před několika lety byly hypoteční úvěry dostupné pouze pro movitější klienty, a to zvláště z důvodu vysokých úrokových sazeb hypotečních úvěrů a větší náročnosti hypotečních bank na minimální příjem žadatele o úvěr. V posledních letech průměrný příjem obyvatel České republiky vzrostl a úrokové sazby hypotečních úvěrů se snížily, čímž se hypoteční úvěry na bydlení staly pro větší počet zájemců dostupnější.

V současné době je na českém trhu s hypotečními produkty deset hypotečních bank. Konkurence mezi nimi přinesla pozitivní vliv na rychlost projednávání žádosti o hypoteční úvěr, individuální přístup ke klientům, snížení poplatků souvisejících s pořízením hypotečního úvěru, zjednodušení podmínek pro získání hypotečního úvěru, ale především na rozšíření nabídky hypotečních úvěrových produktů. Tématem mé bakalářské práce je porovnání a hodnocení podmínek pro udělování hypotečních úvěrů u vybraných bank. Hlavním cílem mé práce je na základě porovnání těchto podmínek zjištění, která z porovnávaných hypotečních bank nabízí výhodnější podmínky.

V první kapitole této práce se zaměřuji na základní charakteristiky hypotečního úvěru a jednotlivé fáze hypotečního úvěrování. Velká část této kapitoly zachycuje oblast státních podpor bydlení ve všech dostupných formách (přímé a nepřímé dotace, daňové úlevy, nízkoúročené půjčky a tak dále). Na konci kapitoly krátce popisují financování hypotečních úvěrů pomocí hypotečních zástavních listů.

Ve druhé kapitole rozebírám podmínky pro udělování hypotečních úvěrů u jednotlivých bank, na konci kapitoly tyto podmínky porovnávám.

Ve třetí kapitole porovnávám vybrané hypoteční banky z hlediska nabízených úrokových sazeb hypotečních úvěrů a výše základních poplatků. Údaje vypočtené z modelových příkladů analyzuji a poté hodnotím, která banka je schopna lépe a výhodněji uspokojit stanovené požadavky. Tato kapitola plní hlavní cíl mé bakalářské práce.

V první kapitole používám metodu sběru sekundárních dat, statistickou a grafickou analýzu a deskripci. Ve druhé a třetí kapitole používám při zpracování sběr dat, syntézu dílčích výsledků a komparaci.

1. Hypoteční úvěrování

1.1 Právní úprava hypotečního úvěrování

Již začátkem devadesátých let minulého století byly v České republice položeny první základy k hypotečnímu bankovníctví. V roce 1990 byl přijat zákon číslo 530/1990 Sb., o dluhopisech. V něm byly vymezeny kategorie hypoteční zástavní list i hypoteční úvěr. To ovšem ještě nebylo předpokladem pro rozvoj hypotečního bankovníctví. Chyběla totiž další právní úprava, například úprava zástavního práva. To bylo zavedeno až v novelizaci občanského zákoníku č. 509/1991 Sb.

Velmi důležitou roli v rozvoji hypotečního bankovníctví hrálo přijetí zákona číslo 84/1995 Sb., kterým se mění a doplňuje:

- zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

Tyto právní normy společně se zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, a nařízeními vlády, upravujícími státní finanční podporu k hypotečním úvěrům představují základní právní rámec pro oblast hypotečního bankovníctví. Další důležité právní normy vztahující se k hypotečnímu bankovníctví na počátku zavádění hypotečního úvěrování byly zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zákon č. 50/1976 Sb., stavební zákon – vše ve znění pozdějších předpisů.

Již citovaný zákon č. 84/1995 Sb. s sebou přinesl start hypotečního bankovníctví. Právní předpis totiž poprvé definoval hypoteční úvěry a podmínky vydávání hypotečních zástavních listů. Dle novely zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, *hypotečním úvěrem je úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitostí na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky*. Tato definice hypotečního úvěru byla poněkud problematická. V mnoha jiných zemích je hypoteční úvěr chápán jako úvěr, který je zajištěný zástavním, respektive jiným věcným právem k nemovitosti, bez ohledu na účel použití. Není uvedena zákonná vazba hypotečního úvěru k investicím do nemovitostí. Rozhodující je pouze to, že je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. V České republice nebylo možné využít hypoteční úvěr na nákup movitých věcí, na investice do nemovitosti mimo území České republiky, na financování družstevního bytu ani na nábytek a jiné vybavení, pokud se ovšem nestalo stálou a neoddělitelnou součástí nemovitosti. [1]

Od 1. května 2004, tedy dnem vstupu České republiky do Evropské unie, vstoupil v platnost nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. V tomto zákoně již není přesně stanoven účel poskytnutí úvěru, je tedy možné hypoteční úvěr použít na mnohem širší okruh účelů.

Státní podpora hypotečního úvěrování je také upravena v několika nařízeních vlády, například:

- nařízení vlády č. 244/1995 Sb., o podmínkách státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby;
- nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěrování osobám mladším 36 let;
- nařízení vlády č. 97/2002 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let.

Možnost odpočtu úroků z hypotečních úvěrů od základu daně pro fyzické osoby je řešena v novele zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, z roku 1998. [8]

1.2 Charakteristika hypotečního úvěru

1.2.1 Definice hypotečního úvěru

Dle § 28 novely zákona o dluhopisech, která vstoupila v platnost prvního května 2004, je *hypoteční úvěr úvěrem, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.*

1.2.2 Účel hypotečního úvěru

Před novelou zákona č. 190/2004, o dluhopisech, bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitosti na území České republiky, na jejich výstavbu či pořízení, a zajistit jejich splacení zástavním právem k nemovitosti. Od prvního května 2004 je možné použít hypoteční úvěr na mnohem širší okruh účelů než dosud.

I nadále hypoteční banky nabízejí hypoteční úvěry, které jsou účelově vázané na pořízení nemovitosti, takzvané klasické. Nově ovšem úvěr nemusí směřovat jen na investice do nemovitosti určené k bydlení či podnikání, může být také použit na koupi automobilu, zaplacení dovolené a podobně. Hypotéka¹ na tyto nově určené účely se nazývá americkou. Klasické účelové hypotéky ovšem mají lepší podmínky než neúčelové americké.

Novinkou v nabídce hypotečních bank je možnost poskytování hypotečních úvěrů také na zajištění potřeb bydlení, které dosud nebylo možno financovat klasickým hypotečním úvěrem – na koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo zaplacení

¹ Pojem hypotéka není v České republice právně definován. Pod pojmem hypotéka se rozumí zástavní právo ke konkrétní nemovitosti, avšak často jsou pojmy hypoteční úvěr a hypotéka tradičně zaměňovány.

odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu a podobně. Hypoteční banky poskytují na pořízení družstevního bytu klasickou hypotéku, americkou hypotéku nebo speciální úvěrový produkt na družstevní byty.

Pro klasické hypoteční úvěry, které jsou bankami poskytovány jako účelové na investice do nemovitosti, účelem použití nadále zůstává:

- koupě nemovitosti do vlastnictví (bytu, rodinného domu, pozemku);
- financování výstavby nemovitosti, nástavby, vestavby, přístavby;
- financování rekonstrukcí, modernizace, oprav a údržby nemovitostí,
- získání vlastnického podílu na nemovitosti (například vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví a tak dále);
- splácení dříve poskytnutého úvěru či půjčky, které byly použity k investicím do nemovitostí.

[8]

1.2.3 Doba splatnosti hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry jsou charakterizovány jako úvěry dlouhodobé. Doba splatnosti se v České republice pohybuje v rozmezí od pěti do třiceti let, nejčastěji však od deseti do dvaceti let. Při kratší době splatnosti (do deseti let) jsou měsíční splátky příliš vysoké. Při době splatnosti nad dvacet let pokles výše splátek hypotečního úvěru začíná zpomalovat, výše úroků zaplacených za celou dobu splatnosti naopak rychle roste a začíná překračovat násobně částku, která byla od banky vypůjčena, a úvěr se tak prodraží. [2]

1.2.4 Zajištění hypotečního úvěru – úvěrový objekt

Dlouhodobost hypotečních úvěrů vyplývá z jejich podstaty – splácení je zajištěno zástavou k nemovitosti. Zajištění hypotečního úvěru zástavním právem k nemovitosti představuje pro banku jednu z nejkvalitnějších záruk, neboť nemovitosti mají dlouhou dobu životnosti a poměrně stabilní či dokonce při dobré údržbě rostoucí hodnotu.

Maximální dobu, na kterou je hypoteční banka ochotna poskytnout hypoteční úvěr, představuje doba životnosti nemovitosti nebo zbytková doba životnosti nemovitosti u starších nemovitostí.

Dalším důvodem nízké rizikovosti nemovitostí jako zástavy je skutečnost, že s nimi nelze „hýbat“ a přemístit je mimo dosah věřitele. To snižuje riziko, že nebudou-li úvěry bance vráceny, má banka zajištěnu možnost jejich náhrady z prodeje nemovitosti. Nízká rizikovost hypotečních úvěrů umožňuje hypotečním bankám získávat levnější zdroje na jejich poskytování, což znamená, že banky mohou po svých klientech požadovat nižší úrokové sazby ve srovnání s úrokovými sazbami u jiných úvěrů. [2]

Nemovitostí, sloužících k zajištění hypotečního úvěru, může být:

- stavební pozemek;
- nemovitost sloužící k bydlení (rodinný dům či byt v osobním vlastnictví);
- bytový (nájemní) dům;
- nedokončená (rozestavěná) stavba – pouze po dobu výstavby nebo rekonstrukce, pokud je zapsána do katastru nemovitostí;
- vybrané nemovitosti nebytového charakteru, například nemovitost sloužící k individuální rekreaci, garáž a podobně;
- případně podnikatelské objekty.

[8]

Pro všechny objekty hypotečního úvěru jsou charakteristické určité společné znaky. Dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, se každá nemovitost zajišťující hypoteční úvěr musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Zpravidla je objektem hypotéky financovaná nemovitost, ale není to podmínkou. Je možné ručit i jiným objektem. Například družstevním bytem se ručit nedá, žadatel o hypoteční úvěr musí zastavit jinou svou nemovitost nebo nemovitost třetí osoby. Na nemovitosti, která slouží k zajištění hypotečního úvěru, nesmí váznout ke dni uzavření smlouvy o hypotečním úvěru zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo přednostním pořadí před zástavním

právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru, ani žádné věcné břemeno bránící užívání.

Banka, která peníze půjčila, má veškerá majetková práva na objekt hypotečního úvěru. Nastane-li situace, že úvěr přestane být splácen, může banka objekt hypotečního úvěru prodat.

1.2.5 Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Dle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, mohou hypoteční obchody provozovat jen banky, které mají zvláštní povolení od České národní banky. Česká národní banka povolení uděluje po projednání s Komisí cenných papírů. V současné době v České republice má oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů deset bankovních domů:

- Hypoteční banka, a. s.;
- HVB Bank Czech Republic, a. s.;
- Komerční banka, a. s.;
- Česká spořitelna, a. s.;
- Československá obchodní banka, a. s.;
- Raiffeisenbank, a. s.;
- Živnostenská banka, a. s.;
- GE Capital Bank, a. s.;
- Wüstenrot hypoteční banka, a. s.;
- eBanka, a. s.

Ostatní banky nemají oprávnění emitovat hypoteční zástavní listy, které jsou posléze zdrojem k financování hypotečních úvěrů, a tudíž tyto úvěry poskytovat nemohou.

[8]

1.2.6 Příjemci hypotečních úvěrů

Příjemcem hypotečního úvěru se mohou stát následující subjekty:

- fyzické osoby – občané České republiky a osoby s trvalým pobytem na území České republiky;
- podnikatelské subjekty:
 - fyzické osoby – podnikatelé – pro své soukromé účely, respektive i v souvislosti se svým podnikáním;
 - právnické osoby – společnosti založené za účelem nákupu, výstavby a správy nemovitostí,
- obce, města a bytová družstva.[8]

V níže uvedené tabulce je zaznamenán stav poskytnutých hypotečních úvěrů k 31. prosinci 2004, rozdělený podle příjemců hypotečních úvěrů.

Tabulka č.1: Stav hypotečních úvěrů (k 31. 12. 2004)

Příjemci úvěrů	Počet hypoteční úvěrů celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tisíc Kč)
Občané	137 275	154 395 653
Podnikatelské subjekty	4 265	67 868 006
Municipality	732	7 003 909
Celkem	142 272	229 267 568

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 20. 4. 2005]. <<http://www.mmr.cz>>, vlastní zpracování

1.2.7 Druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry je možné rozdělit z několika hledisek. Mezi nejvýznamnější kritéria patří účel použití a příjemce úvěru.

Z hlediska účelu použití lze hypoteční úvěry členit na:

- hypoteční úvěry na investice na bytové účely;
- hypoteční úvěry na ostatní účely, takzvané americké hypotéky.

Hypoteční úvěry na bytové účely se dále rozlišují podle toho, zda jde o úvěry na pořízení vlastního bydlení (nepodnikatelské), o úvěry na pořízení bytů a nebo rodinných domů za účelem jejich pronájmu či dalšího prodeje (podnikatelské). Úvěry na pořízení vlastního bydlení jsou obvykle poskytovány za výhodnějších úvěrových a úrokových podmínek a často se k nim vztahuje podpora státu. Hypoteční úvěry na ostatní, nebytové účely, představují menšinu, co do počtu uzavřených smluv i výše poskytnutých prostředků.

Z hlediska příjemců úvěrů lze hypoteční úvěry dělit na hypoteční úvěry pro fyzické osoby a na hypoteční úvěry pro právnické osoby.

Fyzické osoby se dále rozlišují podle toho, zda jde o osoby s příjmy ze závislé činnosti (zaměstnance) nebo fyzické osoby, jejichž finančním zdrojem jsou příjmy z podnikání. Mezi právnické osoby jsou zařazeny jak obchodní společnosti, tak i obce, bytová družstva, neziskové organizace a podobně. [2]

1.2.8 Výše hypotečních úvěrů

Pokud jde o výši hypotečního úvěru, maximální výši úvěru představuje hodnota nemovitosti, která slouží jako zástava. Pokud by hypoteční banka poskytla úvěr vyšší než je hodnota nemovitosti, mohla by být ohrožena jeho návratnost. Proto se při stanovení výše hypotečního úvěru používá základní pravidlo bankovní obezřetnosti – výše hypotečního úvěru by měla být nižší než cena zastavené nemovitosti. Cenu nemovitosti dávané do zástavy obvykle stanoví banka na základě znaleckého odhadu. [3]

Dle zákona o dluhopisech se za hypoteční úvěr považuje pouze ta část poskytnutých úvěrových pohledávek zajištěných zástavním právem k nemovitostem, která nepřevyší sedmdesát procent hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky. Na tuto část může banka použít pro financování úvěru emise hypotečních

zástavních listů. Zákon nezakazuje poskytovat hypoteční úvěr nad hranici sedmdesát procent ceny nemovitosti, ale část pohledávky, která převyšuje tuto kvótu, nelze použít pro krytí emise hypotečních zástavních listů.

V současné době jsou však banky často ochotny půjčit více, někdy až devadesát nebo dokonce sto procent z ceny nemovitosti, takže klient na hypotéku pořídí celou nemovitost. Hypoteční banky poskytují do výše sedmdesáti procent ceny nemovitosti hypoteční úvěr za lepších úrokových podmínek a nad tuto hranici poskytují úvěr s jiným názvem (doplňkový, předhypoteční). Protože tuto část musí banky financovat z jiných zdrojů než z hypotečních zástavních listů, bývá tento úvěr dražší a klient musí splňovat náročnější požadavky na svou bonitu. Jelikož je výše úvěru vyšší, budou vyšší i splátky, a jelikož je tento úvěr pro banku rizikovější, jsou na jeho čerpání uvaleny vyšší úrokové sazby nežli na klasický hypoteční úvěr. Z toho vyplývá, že hypoteční úvěr v plné výši zastavené nemovitosti je určen spíše pro klienty, kteří nemají až tak velký problém se splácením úvěru, spíše v daném okamžiku nemají našetřeno dostatek finančních prostředků na pořízení dané nemovitosti.

Další z mnoha kritérií pro získání stoprocentního hypotečního úvěru bývá věk dlužníka. Tyto úvěry bývají poskytovány pouze mladým lidem do třiceti šesti let. Přesto jsou banky ochotné k určitým vstřícným krokům. Část úvěru nad sedmdesát procent hodnoty zastavené nemovitosti lze obvykle splatit kdykoliv a bez sankcí. Také v okamžiku, kdy klient splatí úvěr natolik, že dlužná částka klesne pod sedmdesát procent, sníží se také úroková sazba na úroveň úrokové sazby obvyklé u klasické hypotéky. Po dobu fixace úrokové sazby však zůstává sazba nezměněna. [4]

1.3 Předhypoteční úvěry a doplňkový úvěr k hypotečnímu úvěru

V České republice dle citovaného zákona o dluhopisech je limit poskytnutého hypotečního úvěru stanoven na sedmdesát procent ceny zastavené nemovitosti. Jak je již výše uvedeno, v případě, že klient má sice dostatečně velké příjmy, ale v okamžiku, kdy žádá o hypoteční úvěr, nemá našetřeno dostatečné množství finančních prostředků, kterými

by pokryl tu část investice do nemovitosti, jež ze zákona nemůže být profinancována hypotečním úvěrem, jsou klientům poskytovány úvěry, které hypoteční úvěry v podstatě doplňují:

- doplňkový úvěr;
- předhypoteční (stavební) úvěr.

Potřebují-li klienti hypoteční banky více finančních prostředků než jaká je výše poskytnutého hypotečního úvěru, je možné využít doplňkového úvěru. Maximální výše tohoto typu úvěru není stanovena absolutně. Většinou je doplňkový úvěr poskytován do výše dvaceti procent zastavované nemovitosti. Kombinace doplňkového a hypotečního úvěru umožňují klientovi finančně pokrýt investice do nemovitosti až do výše sta procent její ceny akceptované příslušnou hypoteční bankou. Doplňkový úvěr však bývá zatížen vyššími úroky než úvěr hypoteční. Doplňkový úvěr musí být dočerpán před ukončením čerpání hypotečního úvěru, maximální doba splatnosti může být stejná jako u hypotečního úvěru. K zajištění úvěru slouží zástavní právo k nemovitosti v druhém pořadí a k dozajištění slouží další zajišťovací instrumenty – například zástava pohledávek, bankovní záruka, ručení třetí osoby, směnka a podobně.

Předhypoteční (stavební) úvěr je určen klientům, kteří mají v úmyslu nemovitost pořídit výstavbou a nemají jinou nemovitost, kterou by dali do zástavy. Předhypoteční úvěr je do svého refinancování zajištěn ručením třetí osoby, bianko směnkou, zástavou pohledávky, cennými papíry a podobně. Tento úvěr má krátkodobý charakter, obvykle je poskytován na dobu jednoho roku až dvou let. Je vázán na příslib banky o poskytnutí hypotečního úvěru. Stavebním úvěrem se pokryje doba, než se nemovitost dokončí, zkolauduje a je jí přiděleno číslo popisné. Po vložení zástavního práva do katastru nemovitostí se pak dříve poskytnutý stavební úvěr refinancuje úvěrem hypotečním.

Zvláštním druhem předhypotečního úvěru je hypoteční úvěr na výstavbu. Používá se tehdy, má-li klient dostatek finančních prostředků na zakoupení stavebního pozemku a na to, aby stavbu dovedl do takového stadia, kdy je možné ji zapsat do katastru nemovitostí

jako stavbu rozestavěnou². Hypoteční úvěr je pak poskytnut na dokončení stavby s tím, že klient jej čerpá postupně podle toho, jak hodnota stavby roste. [3]

1.4 Kombinované produkty

1.4.1 Hypoteční úvěry s kapitálovým životním pojištěním

U tohoto kombinovaného produktu je kapitálové životní pojištění sjednáno současně s uzavřením úvěrové smlouvy nebo je kapitálové životní pojištění sjednáno

samostatně. Banka poskytne na dobu, za kterou vznikne nárok na využití státní podpory kapitálového životního pojištění, možnost odkladu splátek hypotečního úvěru. Po přidělení hypotečního úvěru začne klient splácet pouze úroky z úvěru a zároveň místo splátek jistiny platí pojistné pojišťovně. Úroky z úvěru si klient může odpočítávat od daňového základu. Hypoteční úvěr klient splácí buď po částech nebo jednorázově z výnosu kapitálového životního pojištění na konci doby splatnosti hypotečního úvěru. V případě, že klient předčasně zemře, pojišťovna bance dlužnou částku bance zaplatí. Hypoteční banky většinou životní pojištění požadují tehdy, jestliže klient bude jediným dlužníkem v závazku, nebo tehdy, jestliže splácení hypotečního úvěru bude závislé na příjmu pouze jednoho ze spoludlužníků.

1.4.2 Hypoteční úvěry se stavebním spořením

Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru je uzavřena současně se sjednáním stavebního spoření. Banka v tomto případě poskytne klientovi možnost odkladu splátek hypotečních úvěrů na minimální dobu šesti let. Jde vlastně o částečné či úplné splácení hypotečního úvěru v šestiletých cyklech z prostředků naspořených při stavebním spoření. Po dobu stavebního spoření klient platí bance jen úroky a zároveň pravidelně spoří u

² Rozestavenou stavbu lze do katastru nemovitostí zapsat, pokud již má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží.

stavební spořitelny. Výhodou tohoto kombinovaného produktu je možnost využít až tři státní finanční podpory. Jedná se o využití státní finanční podpory ve formě přímé dotace k úrokům, podporu stavebního spoření a možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně z příjmu. Výhodou kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením je dosažení co největších úspor finančních prostředků díky splacení části hypotečního úvěru z výnosu naspořené částky u stavebního spoření, případně převedení části hypotečního úvěru na úvěr ze stavebního spoření, který je poskytován za úrokově výhodnějších podmínek. [2]

1.5 Fáze hypotečního úvěrování v praxi

Organizace úvěrových postupů při poskytování a splácení hypotečních úvěrů se skládá ze tří fází:

- přípravné;
- schvalovací;
- realizační.

1.5.1 Přípravná fáze

1.5.1.1 Výběr hypoteční banky

Tato etapa zahrnuje porovnávání podmínek jednotlivých hypotečních bank, za kterých nabízejí hypoteční úvěry. Přestože postupy poskytování úvěrů jsou ve všech hypotečních bankách většinou stejné, konkrétní podmínky se mohou lišit. Jedním z nejdůležitějších kritérií pro výběr hypoteční banky je zejména výše úroku z poskytnutého úvěru. Není ovšem dobré řídit se pouze podle úrokových sazeb. Celkovou cenu hypotečního úvěru také významně ovlivňují poplatky. Banky jich účtují poměrně hodně a není lehké se v nich orientovat. Jsou to například poplatky za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr, za vedení úvěrového účtu, za odhad hodnoty zástavy, za každé čerpání hypotečního úvěru a další bankovní poplatky. Další rozdíly mezi jednotlivými bankovními

subjekty lze najít například v rychlosti poskytnutí úvěru, době splácení, fixaci úrokových období, různých slevách a akcích, kvalitě poradenských služeb a podobně. Pro klienta je výhodné, žádá-li o hypoteční úvěr u „své“ banky, například u níž má účet nebo u níž již dříve bez problému splatil úvěr touto bankou poskytnutý. [2]

1.5.1.2 První návštěva banky

Klient bude při první návštěvě banky seznámen prostřednictvím hypotečního bankéře se základními informacemi o hypotečních úvěrech. Tyto informace jsou poskytovány zdarma, nezávazně a jen na základě klientem sdělených informací, to znamená bez nutnosti předložit jakékoliv dokumenty.

Zároveň i hypoteční bankéř sbírá základní informace o klientovi a o jeho požadavku na hypoteční úvěr. Zjišťuje především účel úvěru, zajištění úvěru, požadavek na výši a dobu splatnosti úvěru, jaké jsou finanční možnosti klienta a podobně.

Nedílnou součástí návštěvy bývá i orientační propočet, zda je klient schopen ze svých příjmů a jiných finančních zdrojů hypoteční úvěr splácet. Pokud má potenciální klient šanci na získání hypotečního úvěru, obdrží seznam všech dokladů, které budou v jeho konkrétním případě potřebné pro schválení úvěru, a doporučení, jaký druh hypotečních úvěrů je pro něj v dané situaci asi nejvhodnější.

Při první návštěvě banky bývá klientovi obvykle přidělen hypoteční poradce, který by měl být s klientem v kontaktu po celou dobu úvěrového procesu. [8]

1.5.1.3 Doklady nutné k poskytnutí hypotečního úvěru

Po návštěvě banky je nutné obstarat všechny potřebné dokumenty. To je nejen časově náročné, ale i velmi nákladné. Banky vyžadují především doklady týkající se totožnosti klienta, jeho majetkových poměrů, ověření bonity klienta a dále údaje o zastavované (i kupované) nemovitosti. V tabulce číslo dvě je uveden přibližný přehled dokumentů potřebných k získání hypotečního úvěru.

Tabulka č. 2: Dokumenty potřebné k získání hypotečního úvěru

<i>Obecné dokumenty</i>	<i>Průkaz totožnosti</i>
<i>Doklady o příjmu a majetkových poměrech</i>	<i>Daňová přiznání</i>
	<i>Potvrzení zaměstnavatele o příjmu</i>
	<i>Výplatní pásky</i>
	<i>Potvrzení finančního úřadu o zaplacení daní</i>
	<i>Výpis z účtu</i>
	<i>Dohoda o zúžení či zrušení společného jmění manželů</i>
	<i>Přehled výdajů</i>
	<i>Doklad o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a požadovanou výší úvěru (povinná akontace)</i>
<i>Doklady o závazcích a pohledávkách</i>	<i>Nájemní smlouvy</i>
	<i>Potvrzení o sociálních dávkách</i>
	<i>Smlouvy o stavebním spoření</i>
	<i>Smlouvy o životních a jiných pojistkách</i>
	<i>Smlouvy o úvěrech, půjčkách, leasingu</i>
	<i>Ručitelská prohlášení</i>
<i>Doklady k nemovitosti</i>	<i>Výpis z katastru nemovitostí</i>
	<i>Snímek pozemkové mapy či geometrický plán</i>
	<i>Znalecký posudek</i>
	<i>Pojistná smlouva k nemovitosti</i>
	<i>Doklad o vlastnickém právu k nemovitosti (kupní smlouva atd.)</i>
	<i>Souhlas spoluvlastníků s vkladem zástavního práva na nemovitost</i>
	<i>Fotografie nemovitosti</i>
<i>Koupě (zvláštní dokumenty)</i>	<i>Kupní smlouva či smlouva o smlouvě budoucí</i>
<i>Stavba či rekonstrukce (zvláštní dokumenty)</i>	<i>Stavební povolení</i>
	<i>Projektová dokumentace, rozpočet</i>
	<i>Smlouva o dílo, smlouva o výstavbě</i>
	<i>Soupis potřebného materiálu a prací svépomocí</i>
	<i>Časový harmonogram stavby</i>
<i>Splacení jiného úvěru (zvláštní dokumenty)</i>	<i>Původní úvěrová smlouva</i>
	<i>Původní zástavní smlouva</i>
	<i>Souhlas původní banky s refinancováním</i>

Zdroj: <http://www.mesec.cz> [online]. [cit. 10. 1. 2005].

1.5.1.4 Podání žádosti o úvěr

V žádosti o hypoteční úvěr se vyplňují především:

- osobní údaje o žadateli, jeho spoludlužnících, případně ručitelích;
- údaje o finančních zdrojích, o příjmech a výdajích;
- účel, na který má být úvěr použit, výše úvěru, doba čerpání a splatnosti;
- informace o nemovitosti úvěrované a nemovitosti zastavované (není-li totožná s úvěrovanou).

Ke správně vyplněné žádosti je nutné přiložit všechny požadované dokumenty.

1.5.2 Schvalovací fáze

Do schvalovací fáze patří zpracování žádosti o úvěr a poté vypracování úvěrové smlouvy a smlouvy zástavní. Hypoteční specialisté prověří správnost a úplnost všech údajů uvedených klientem v žádosti o úvěr. Je-li vše v pořádku, specialisté začnou posuzovat, zda klient i žádost o úvěr splňují i ekonomická kritéria a požadavky banky. Rozhodnutí o poskytnutí úvěru je založeno především na:

- platební schopnosti klienta;
- kvalitě jeho investičního záměru, na který budou prostředky poskytnuty;
- bonitě garance – na vhodnosti, kvalitě a hodnotě zástavy.

Nejdůležitějším kritériem při hodnocení klienta je schopnost splácet úvěr – platební schopnost. Klient musí mít dostatečné finanční prostředky, aby kromě splátky hypotečního úvěru byl schopen pokrýt běžné životní potřeby sebe, případně i své rodiny, a pokrýt i další finanční výdaje (například platbu pojištění, splátky jiných úvěrů a podobně). Zkušenost bank říká, že klient je schopen splácet dlouhodobě úvěr, pokud jeho měsíční splátky nepřekročí třetinu čistých příjmů domácnost. Každá hypoteční banka má svůj způsob, jak vypočítat schopnost klienta splácet úvěr. Většina bank vychází z životního minima dle zákona č. 463/1991 Sb., o životním minimu, ve znění pozdějších předpisů,

upraveného určitým koeficientem. Orientační propočty požadovaného minimálního čistého příjmu u jednotlivých bank naleznete v následující tabulce.

Tabulka č. 3: Požadavky bank na minimální příjem

Banka	Požadavek
Česká spořitelna	Čistý žadatelův příjem musí dosahovat výše dvojnásobku splátky úvěru.
Českomoravská hypoteční banka	Čistý příjem žadatele musí přesahovat životní minimum plus ostatní výdaje plus měsíční anuitní splátku násobenou koeficientem 1,25.
GE Capital Bank	Banka má speciální program pro výpočet bonity, který nezveřejňuje.
HVB Bank Czech Republic	Klientovi musí zůstat po zaplacení splátky 20% přebytku příjmů nad výdaji, min. však 3000 Kč.
Komerční banka	Po odečtení 1,2 násobku životního minima, ostatních výdajů a anuitní splátky musí zůstat žadateli min. 10% čistého příjmu.
Raiffeisenbank	Stanovuje bonitu podle následujícího vzorce: čistý příjem minus životní minimum násobené koeficientem 1,3 pro žadatele z Prahy a 1,2 pro nepražské žadatele, minus ostatní výdaje, minus anuitní splátka násobená 1,2 se rovná minimálně 2000 Kč.
Živnostenská banka	Čistý příjem minus životní náklady krát 1,2 minus anuitní splátka musí dávat v součtu alespoň nulu.

Zdroj: <http://www.mesec.cz> [online]. [cit. 10. 1. 2005].

Mimo schopnost splácení úvěru posuzují banky i jiná hlediska bonity klienta. Jedním z parametrů může být například bydliště – obyvatelům Prahy bývá u některých bank životní minimum při výpočtu bonity násobeno vyšším koeficientem. Roli hraje i povolání – klient v zaměstnaneckém poměru v prosperujícím odvětví obvykle dosáhne na vyšší hypotéku než drobný podnikatel v méně perspektivním oboru. Také člověk, který začíná pracovní dráhu, nebo mladý svobodný člověk, není pro banku příliš zajímavý. Výhodou při rozhodování o udělení hypotečního úvěru je i životní pojištění klienta. Tyto parametry však banky většinou veřejně neuvádějí.

Co se týče bonity garance, podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru je pojištění zastavené nemovitosti. O kvalitě zástavy rozhoduje převážně její prodejnost a výnosnost

tohoto prodeje. Někdy banky požadují ještě jinou formu dozajištění, například ručení třetí osobou, bankovní záruku, směnku, zástavní právo k pohledávce a podobně. [3]

Pokud se banka rozhodne poskytnout klientovi hypoteční úvěr, klienta kontaktuje a navrhne mu sepsání úvěrové smlouvy, smlouvy zástavní, smlouvy o zřízení úvěrového účtu a další. Ve smlouvě o hypotečním úvěru musí být stanoveny zejména podmínky čerpání a splácení úvěrů. Dále smlouva musí obsahovat výši úvěru, jeho účel, úrokovou sazbu a její fixaci, podmínky pro výplatu úvěru, způsob zajištění úvěru a podobně. Některé banky přikládají také takzvaný splátkový plán. V něm je rozepsáno podle period splácení, kolik v každé splátce činí úrok a kolik vlastní splátka dluhu – úmor.

Zároveň s podpisem úvěrové smlouvy je třeba uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitostem sloužícím jako zástava k zajištění budoucích pohledávek z úvěru. Tato smlouva musí být nejpozději k datu první výplaty úvěru pravomocně schválena příslušným katastrálním úřadem a zástavní právo zřízené na jejím základě vloženo do katastru nemovitostí. [1]

1.5.3 Realizační fáze

1.5.3.1 Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr může být čerpán:

- jednorázově;
- postupně.

Jednorázové čerpání hypotečního úvěru se většinou využívá při nákupu hotové nemovitosti, zaplacení jiného hypotečního úvěru nebo vypořádání majetkových vztahů k nemovitosti, například vyplacení dědického podílu.

Postupné čerpání hypotečního úvěru nachází své uplatnění v případech, dochází-li k vytváření nové nemovitosti formou její výstavby, nebo k opravě, modernizaci či rekonstrukci již existující nemovitosti. V těchto případech práce trvají třeba i několik let a je nutné průběžně hradit náklady, například materiál, stavební práce a podobně. Pak příjemce úvěru využívá postupného čerpání hypotečního úvěru tak, jak nabíhají faktury nebo jak nabíhají náklady na výstavbu či opravu nemovitosti.

Čerpání finančních prostředků probíhá zpravidla bezhotovostní formou. Bezhotovostní čerpání úvěru je realizováno zasíláním prostředků na účet subjektu dohodnutého ve smluvních podmínkách. Účtem subjektu je účet prodávajícího uvedeného v kupní smlouvě, na účet stavební firmy, účet věřitele, případně účty příjemců úhrad uvedených na předložených fakturách. Tato forma čerpání umožňuje bance daleko lépe kontrolovat, zda je dodržena účelovost hypotečního úvěru, a snižovat tak své úvěrové riziko. [2]

1.5.3.2 Splácení hypotečního úvěru

Po dočerpání hypotečního úvěru se začíná s jeho splácením. Splácení hypotečního úvěru se odvíjí od způsobu jeho čerpání. Hypoteční úvěr je možné splácet:

- jednorázově;
- postupně;
- kombinací obou způsobů.

Jednorázový způsob splácení se realizuje především v kombinaci hypotečního úvěru se stavebním spořením nebo kapitálovým životním pojištěním. Jedná se o typ hypotečního úvěru, kdy jsou splátky odloženy až na konec doby splatnosti úvěru nebo jsou rozděleny do několika etap. Příjemce úvěru tak bance platí pouze úroky, místo splátky jistiny hradí splátky stavebního spoření nebo pojistné. Na konci doby splatnosti úvěru je dlužná částka uhrazena z výnosu stavebního spoření nebo kapitálového životního pojištění.

Nejčastějším způsobem splácení hypotečního úvěru je postupné splácení. Banky dávají přednost pravidelným splátkám před splátkami nepravidelnými. Splátkou je myšlen součet úmoru a úroku. Úmor je část splátky použitá na úhradu dlužné jistiny a úrok je část splátky, kterou je hrazena cena za poskytnutý úvěr. Velikost úmoru závisí především na době splatnosti úvěru a na způsobu jeho splácení. Výše splátky úroku závisí na úrokové sazbě a velikosti dosud nesplacené jistiny.

Při splácení hypotečního úvěru lze použít tři druhy pravidelného splácení:

- anuitní metoda,
- degresivní metoda,
- progresivní metoda.

Metodou anuitního neboli konstantního splácení rozumíme pravidelné dlouhodobě neměnné splátky jistiny a úroku. S průběhem doby splácení se výše splátky nemění, ale mění se v ní podíl úroku a úmoru. Na začátku splácení tvoří hlavní podíl splátky úrok. S růstem splacené jistiny podíl úroku klesá a naopak podíl úmoru neustále roste. Tento systém funguje pouze za předpokladu, že nedojde ke změně úvěrových a úrokových podmínek. Anuitní forma splácení je vhodná pro domácnosti, u nichž je možné počítat se stabilním a pravidelným příjmem.

U degresivní metody splácení splátky hypotečního úvěru klesají. Příjemce úvěru pravidelně splácí stále stejnou výši úmoru, ale tím, jak se snižuje dlužná částka jistiny, snižuje se částka úroku. Neměnná splátka jistiny spolu s klesajícím placeným úrokem dává dohromady stále se snižující splátku úvěru. Tento způsob splácení se hodí pro podnikatelské subjekty, kdy jsou úroky zahrnovány do nákladů.

Při progresivním splácení dlužník splácí v čase rostoucí částku, v níž postupně narůstá výše úmoru a snižuje se podíl úroku úměrně ke klesající jistině. Celková splátka úvěru roste aritmetickou řadou. Tato forma splácení je využívána zejména, očekává-li se v budoucím období růst příjmů dlužníka.

Po zaplacení poslední splátky informuje banka klienta i katastrální úřad o zániku pohledávky zajištěné zástavním právem k nemovitosti. [3]

1.5.3.3 Správa hypotečního úvěru

Správa hypotečního úvěru začíná okamžikem, kdy byl úvěr prvně čerpán. Spočívá zejména v přezkoumávání toho, zda je úvěr řádně splácen v porovnání se splátkovým kalendářem. Za správu hypotečního úvěru se hradí poplatky, které bývají obvykle účtovány na měsíční bázi. Pokud dlužník nesplatí sjednanou částku ve stanovené lhůtě po splatnosti, je na tuto skutečnost upozorněn formou písemné upomínky, ve které je stanovena dodatečná lhůta pro zaplacení dlužné částky. Pokud klient nesplatí ani v tomto dodatečném termínu dlužné částky, doručí mu banka druhou upomínku. Pokud ani po této upomínce nedojde ke splacení dluhu, banka příslušný úvěrový vztah ukončí, odstoupí od smlouvy o úvěru a pak může banka přistoupit k realizaci zástavního práva. Uplatnění zástavního práva však představuje krajní řešení, kterému se obě strany snaží vyhnout. [1]

1.6 Systémy státní podpory hypotečního úvěrování

V České republice je poskytováno mnoho druhů přímých i nepřímých státních podpor pro oblast bydlení. Důležitou roli pro podporu hypotečního úvěrování hrají přímé nenávratné příspěvky a dotace k hypotečním úvěrům, návratné příspěvky a nízkouročené půjčky poskytované státem k hypotečním úvěrům. Významná je také možnost odpočtu zaplacených úroků ze základu daně z příjmu fyzických osob.

Díky státní podpoře hypotečních úvěrů bylo pořízeno několik desítek tisíc bytů. Přehled počtu bytů pořízených se státní finanční podporou v letech 1996 až 2004 je uveden v tabulce číslo čtyři. Graf počtu pořízených bytů v jednotlivých měsících let 2000 až 2004 je uveden v příloze v grafu číslo dvě.

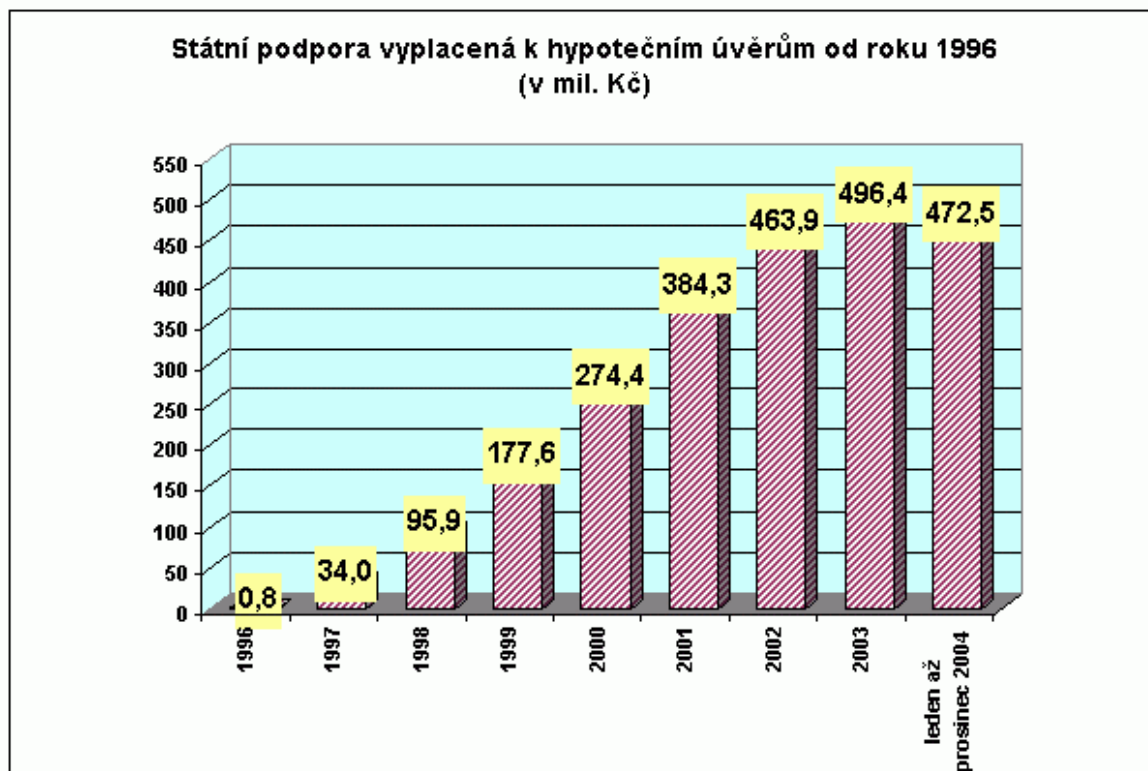
Tabulka č. 4: Počet bytů pořízených s přiznanou finanční podporou k 31. 12. 2004

Do 31. 12. 1996	126
V roce 1997	2 031
V roce 1998	2 761
V roce 1999	3 053
V roce 2000	4 765
V roce 2001	7 149
V roce 2002	6 794
V roce 2003	7 703
1. 1. 2004 – 31. 12. 2004	7 243
Celkem do 31. 12. 2004	41 625

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 20. 4. 2005]. <<http://www.mmr.cz>>

Celkový objem státní podpory vyplacené k hypotečním úvěrům od roku 1996 až do 31. prosince 2004 je zakreslen v grafu číslo jedna. Jak v tomto grafu lze vidět, objem státní podpory poskytnuté k hypotečním úvěrům každý rok vzrůstá.

Graf č. 1: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům (v mil. Kč)



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 10. 1. 2005]. <<http://www.mmr.cz>>

Celkový objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou do třicátého prvního prosince 2004 je 50 725 miliónů korun českých. Přehled objemu veškerých hypotečních úvěrů se státní finanční podporou v peněžních jednotkách je uveden v grafu číslo tři v příloze.

2.6.1 Státní finanční podpora bytové výstavby

Systém státní podpory bytové výstavby je poskytován na základě vládního nařízení číslo 244/1995 Sb, o podmínkách státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby. Na tento příspěvek mají nárok všechny fyzické osoby – nepodnikatelé, které hypoteční úvěr použily na financování pořízení vlastního nového bydlení. Právníckým osobám a fyzickým osobám – podnikatelům se podle stanovených podmínek rozdělí jen ta část prostředků, která nebyla vyčerpána fyzickými osobami neprovádějícími bytovou výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti.

Příspěvek se poskytuje za podmínky, že je úvěr použit na některý z uvedených účelů:

- výstavbu bytového domu, rodinného domu nebo bytu, na přestavbu nebytových prostor na bytové, včetně nástavby, půdní vestavby nebo přístavby nebo na dostavbu rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu;
- koupi bytového domu, rodinného domu nebo bytu, které byly nově postaveny, dojde-li k uzavření kupní smlouvy nejpozději do dvou let od právní moci kolaudačního rozhodnutí, za předpokladu, že na jejich výstavbu již nebyl poskytnut příspěvek nebo dotace podle tohoto nařízení;
- na koupi a dostavbu rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, pokud kolaudační rozhodnutí nabude právní moci nejdéle do dvou let od uzavření kupní smlouvy mezi stavebníkem a kupujícím, za předpokladu, že na jejich výstavbu nebyl již poskytnut příspěvek nebo dotace podle tohoto nařízení;
- ke splacení úvěru čerpaného k účelům stanoveným v prvním bodu na financování počátečního období stavby za podmínky, že na něj nebyl již poskytnut příspěvek nebo dotace podle tohoto nařízení;

- o od 1. září 2002 mohou občané České republiky při splnění příslušných podmínek získat státní podporu i na koupi nemovitostí starších.

Státní podpora je poskytována nejdéle na dobu dvaceti let. Příspěvek se poskytuje na základě žádosti o poskytnutí příspěvku, kterou musí klient předložit své hypoteční bance. Výše podpory není po celou dobu splácení úvěru stejná, platí vždy po dobu fixace úrokové sazby, nejdéle však po dobu pěti let. Po uplynutí této etapy se výše podpory stanovuje nově.

Výše státního příspěvku se spočítá jako rozdíl mezi výší splátky hypotečního úvěru při běžné úrokové sazbě banky a výší splátky, odpovídající úrokové sazbě snížené o procentní body, kterými je vyjádřena velikost státní podpory. Počet procentních bodů, o které se úroková sazba snižuje, závisí na průměrné sazbě úroku z objemu úvěrů poskytnutých fyzickým osobám na základě nově uzavřených hypotečních smluv v předchozím roce. Průměrnou sazbu úroku stanovuje Ministerstvo pro místní rozvoj vždy k 1. únoru a zároveň provede úpravu výše státní podpory tak, jak je uvedeno v tabulce číslo pět.

Tabulka č. 5: Výše státní podpory hypotečních úvěrů

Průměrná sazba úroku	Procentní body podpory
10% a více	4
9% - 10%	3
8% - 9%	2
7% - 8%	1
Méně než 7%	0

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 4. 5. 2005]. <<http://www.mmr.cz>>, vlastní zpracování

Od 1. února 2003 do současnosti je státní podpora nulová. Důvodem je, že tržní úroky poklesly pod sedm procent a podle citovaného vládního nařízení č. 244/1995 Sb. nemůže být státní podpora vyplácena.

Toto nařízení též stanovuje maximální limity, do kterých je podpora poskytována. V případě, že je cena nemovitosti vyšší, vztahuje se statní podpora pouze na níže uvedený cenový limit:

- 1,5 mil. Kč, jde-li o úvěr poskytnutý na výstavbu nebo koupi rodinného domu s jedním bytem;
- 2 mil. Kč, jde-li o úvěr poskytnutý na výstavbu nebo koupi rodinného domu se dvěma byty;
- 12 tis. Kč na jeden metr čtvereční celkové podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 tis. Kč na jeden byt v bytovém nebo rodinném domě s více než dvěma byty;
- 12 tis. Kč na jeden metr čtvereční celkové podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 tis. korun na jeden byt, pokud přístavbou, vestavbou, půdní nástavbou nebo stavebními úpravami vznikne nový byt s podlahovou plochou nejméně čtyřicet metrů čtverečních.

Výše uvedené limity mohou být ještě zvýšeny o dvě stě tisíc korun, bude-li hypoteční úvěr použit také na zakoupení pozemku k výstavbě. Nezohledňuje se zde již počet bytů v domě. [9]

1.6.2 Podpora hypoték pro mladé lidi na starší nemovitosti

Podrobnosti podpory hypoték pro mladé lidi na starší nemovitosti upravuje nařízení vlády č. 249/2002 Sb, o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším třiceti šesti let. Podpora je poskytována od roku 2002. Cílem této podpory je zvýšit dostupnost vlastního bydlení pro mladé lidi.

Kromě věku existuje řada dalších podmínek, za kterých příjemce úvěru podporu získá:

- žadatel o příspěvek (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti dovršit věk třiceti šesti let;
- žadatel o příspěvek (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný

dům, vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána;

- byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je tato podpora žádána, musí být starý nejméně dva roky;
- pořizovaná nemovitost musí po dobu čerpání státní podpory sloužit výhradně k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (z tohoto důvodu nelze podporu získat na družstevní byt).

Státní podpora na nákup starších nemovitostí se velmi podobá klasické státní podpoře hypotečního bankovníctví. Stejně jako podpora hypotečních úvěrů na nové nemovitosti má tato forma podpory formu úrokové dotace. Rozsah podpory je uveden v tabulce číslo šest.

Tabulka č. 6: Státní podpora hypotečních úvěrů pro mladé na starší nemovitosti

Průměrná sazba úroku	Procentní body státní podpory
8% a více	4
7% - 8%	3
6% - 7%	2
5% - 6%	1
Méně než 5%	0

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 4. 5. 2005]. <<http://www.mmr.cz>>, vlastní zpracování

V současné době státní podpora není poskytována. Příspěvky se poskytují příjemci úvěru k úvěru nebo jeho části, která v případě koupi bytu nepřekročí 800 tis. Kč a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Část úvěru překračující tyto limity nebude dotována. Příspěvky lze poskytovat po dobu splácení úvěru, nejdéle však po dobu deseti let. O podporu hypotečního úvěru na starší nemovitost příjemce úvěru žádá přímo v hypoteční bance, u které čerpá hypoteční úvěr, nejdříve v den podpisu smlouvy a nejpozději v den, kdy začíná úvěr čerpat. O podporu není možné žádat zpětně.

[7]

1.6.3 Daňové úlevy

Podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, si mohou fyzické osoby odpočítávat zaplacené úroky z hypotečních úvěrů od základu daně z příjmu. Částku úroků z hypotečního úvěru na financování bytových potřeb lze odečíst od základu daně z příjmů až do výše 300 tis. Kč.

Bytovými potřebami dle příslušného zákona jsou:

- výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změna stavby;
- koupě pozemku;
- koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby;
- splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu;
- údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví a bytů v nájmu nebo užívání;
- vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců;
- úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněné v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu;
- splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v bodech předchozích.

K získání nároku na odpočty je nutné předložit finančnímu úřadu kopii úvěrové smlouvy a každoročně potvrzení o zaplacených úrocích. Vyúčtování se musí podávat formou daňového přiznání. Odpočet může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy. V případě více účastníků smlouvy o úvěru smí uplatnit odpočet jedna z nich nebo každá z nich rovným dílem. [8]

1.6.4 Nízkoúročené půjčky pro mladé

Dne 20. února 2002 bylo schváleno vládní nařízení č. 97/2002 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na výstavbu bytů osobami mladšími třiceti šesti let. Úvěr je určen výlučně na novou výstavbu bytu nebo rodinného domu. Je poskytován maximálně ve výši 200 tis. Kč a je úročen třemi procenty ročně. Doba splatnosti byla stanovena kratší – pouze deset let od okamžiku, kdy začne být čerpán. Čerpání nemusí být zahájeno okamžikem podpisu úvěrové smlouvy, nejpozději však do dvou let od tohoto data. Úvěr lze kombinovat s hypotečním úvěrem i s úvěrem ze stavebního spoření, lze jej však využít i zcela samostatně. Při maximu úvěru a desetileté době splatnosti představuje měsíční splátka tisíc devět set třicet jedna korun.

Příjemce úvěru žádající o nízkoúročenou půjčku musí splňovat tyto podmínky:

- žadatel (v případě manželů ani partner) nesmí v roce podání žádosti dovršit věk třicet šest let;
- žadatel (v případě manželů ani partner) nesmí v roce podání žádosti o úvěr být vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu, bytového domu nebo rodinného domu;
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem postavený s pomocí tohoto úvěru musí po celou dobu splácení úvěru sloužit k bydlení žadatele;
- podlahová plocha všech místností bytu včetně příslušenství bytu nesmí překročit 80 metrů čtverečních, u rodinného domu činí hranice 120 metrů čtverečních;
- stavební povolení musí být vydané po 1. lednu 2002.

Zvýhodněný úvěr poskytuje od dubna 2002 Státní fond rozvoje bydlení. Tam se také posílají žádosti. Na úvěr neexistuje právní nárok.

Od 8. prosince 2004 dle nařízení vlády č. 616/2004 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími třiceti šesti let, mohou mladí získat nový nízkoúročený úvěr. Je poskytován na dobu splatnosti dvacet let s možností odkladu až deset let. Během tohoto odkladu platí příjemce úvěru pouze úrok.

Celková doba splatnosti úvěru však nesmí překročit dvacet let Úvěr činí maximálně 300 tis. Kč a je úročen dvěma procenty. Při maximální výši úvěru a maximální době splatnosti činí měsíční splátka asi 1 500,- Kč. Půjčka je opět poskytována Státním fondem rozvoje bydlení.

Žadatelé o úvěr musí být mladé osoby:

- žijící v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne věku třiceti šesti let, přitom není rozhodující, který z manželů podá žádost o úvěr;
- samostatné, které v roce podání žádosti nedosáhnou třiceti šesti let, pokud trvale pečují nejméně o jedno nezletilé dítě (může být i osvojené).

Úvěr je možné použít k financování:

- výstavby bytu dle zákona o vlastnictví bytu;
- výstavby bytu v rodinném domě;
- výstavby bytu formou změny stavby, kterou vznikne byt z prostorů původně kolaudovaných k jiným účelům než bydlení;
- koupě bytu;
- koupě rodinného domu s jedním bytem;
- úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu.

Velikost bytu nebo rodinného domu není limitována. V případě, že byt je pořízován výstavbou, bude v případě narození dítěte v době po uzavření úvěrové smlouvy nesplacená část jistiny úvěru snížena o 30 tis. Kč za každé narozené dítě (nebo osvojené). Tento úvěr lze také kombinovat s hypotečním úvěrem, úvěrem ze stavebního spoření, ale lze ho využít i samostatně. [7]

1.6.5 Návrtný příspěvek k hypotečnímu úvěru

Návrtný příspěvek k hypotečnímu úvěru bytové výstavby je upraven podle nařízení vlády č. 149/1997 Sb., kterým se stanoví podmínky pro poskytování další finanční

podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby. Podstatou této formy státní podpory je poskytování měsíčního finančního příspěvku, v prvním roce až do výše jedné třetiny měsíční splátky hypotečního úvěru. Výše příspěvku se každý rok snižuje tak, aby se po uplynutí poloviny doby splatnosti úvěru, maximálně však deseti let od rozhodnutí o poskytnutí příspěvku, rovnal nule. V okamžiku, kdy skončí vyplácení příspěvku, musí příjemce úvěru okamžitě začít s jeho splácením. Výše splátek se bude rovnoměrně zvyšovat tak, aby celkový příspěvek byl splacen ve stejnou dobu po jakou byl čerpán. Výše poplatku za poskytnutí příspěvku činí dvě a půl procenta ročně. Problémem jsou vysoké splátky v druhé polovině splátkového kalendáře, které by mohly výrazně zatížit rozpočet domácnosti v případě, že růst splátek není doprovázen růstem i reálných příjmů. [3]

1.7 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční úvěry jsou charakteristické svou dlouhodobostí – představují pro banku dlouhodobé pohledávky. Banky, poskytující hypoteční úvěry, musí získat dostatečné finanční zdroje, aby mohly vůbec hypoteční úvěry poskytovat. Tradiční a zákonem předpokládaný zdroj financování hypotečních úvěrů představuje emise hypotečních zástavních listů. Dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, jsou hypoteční zástavní listy *dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek, popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona*. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky, které nepřevyšují sedmdesát procent ceny zastavených nemovitostí. Náhradním krytím hypotečních zástavních listů mohou být například hotovost, vklady u České národní banky nebo státní dluhopisy.

Hypoteční zástavní listy smějí vydávat pouze ty banky, které k tomu získaly zvláštní povolení. V České republice je pověřena vydáváním tohoto povolení Česká národní banka se souhlasem Komise cenných papírů (viz 2.2.5)

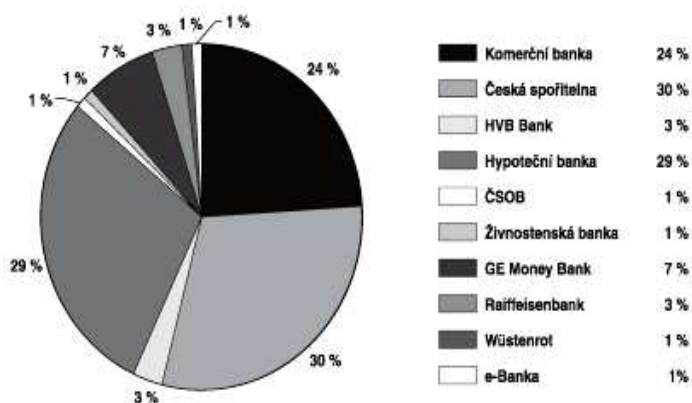
Výnosy z hypotečních zástavních listů mají charakter úrokových výnosů. To znamená, že se stanoví v podobě procent z nominální hodnoty hypotečních zástavních

listů. Výše úrokových sazeb má rozhodující význam při stanovování úrokových sazeb z hypotečních úvěrů. Pro hypoteční banku, která při vydávání hypotečních zástavních listů stojí vůči klientům v pozici dlužníka, představují úroky z hypotečních zástavních listů náklad, výdaj, který musí uhradit ze svých výnosů. Jejich základní formou v případě hypotečních bank jsou právě úroky z hypotečních úvěrů. Úrok z hypotečního úvěru se skládá z úroku z hypotečních zástavních listů a bankovní marže. Úroky z hypotečních zástavních listů jsou v České republice osvobozeny od daní z příjmů. To znamená, že ten, kdo si hypoteční zástavní listy koupí, získává již čistý příjem. [2]

2. Podmínky hypotečního úvěrování u vybraných hypotečních bank

Na českém trhu s bankovními produkty v současnosti působí deset hypotečních bank (viz. 2.2.5). Vedoucí postavení na trhu z hlediska počtu i objemu poskytnutých úvěrů si udržuje Česká spořitelna, a. s. V roce 2004 se České spořitelně podařilo uzavřít s fyzickými osobami nové smlouvy s celkovou smluvní jistinou více než patnáct miliard korun českých a upevnila si tak vedoucí postavení na hypotečním trhu. Tržní podíl České spořitelny podle počtu všech hypotečních úvěrů fyzickým osobám k 31. prosinci 2004 dosáhl třiceti procent, tržní podíl Hypoteční banky činí téměř dvacet devět procent a Komerční banka se přehoupla přes dvacet procent. Žádná z dalších licencovaných bank pak nepřesáhla desetiprocentní podíl na hypotečním trhu. Tržní podíl jednotlivých hypotečních bank podle počtu všech hypotečních úvěrů k 31. prosinci 2004 je zakreslen v grafu číslo čtyři. Pro svou bakalářskou práci jsem si vybrala téma porovnání podmínek pro udělování hypotečních úvěrů u České spořitelny, a. s., a Komerční banky, a. s. [12]

Graf č. 4: Tržní podíl jednotlivých hypotečních banky podle počtu všech hypotečních úvěrů fyzickým osobám k 31. 12. 2004



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, [online]. [cit. 28. 4. 2005]. <<http://www.mmr.cz>>

2.1 Česká spořitelna, a. s.

Česká spořitelna zahájila hypoteční financování od listopadu 1995.

Z hlediska cílové skupiny klientů jsou hypoteční úvěrové obchody České spořitelny zaměřeny zejména na fyzické osoby, které použitím těchto produktů řeší svou vlastní bytovou potřebu formou nákupu či stavby nemovitostí určených k bydlení. V roce 2004 byl celkový objem hypotečních úvěrů, sjednaných s fyzickými osobami, 38,4 mld. Kč, což znamená meziroční nárůst objemu hypotečních úvěrů 65,3 % ve srovnání s rokem 2003. Průměrná výše hypotečního úvěru fyzickým osobám v roce 2004 byla 1 136 855,- korun českých, průměrná doba splatnosti sedmnáct let.

Další skupinu klientů tvoří podnikatelé, a to jak fyzické, tak právnické osoby, kteří pronajímají, případně sami provozují nemovitosti určené k zabezpečení obchodu a služeb.

Samostatnou skupinu tvoří města a obce, řešící pomocí produktů hypotečního úvěrování bytové potřeby občanů a potřeby městské a obecní infrastruktury. [6]

2.1.1 Produkty hypotečního úvěrování pro fyzické osoby

Česká spořitelna, a. s., v rámci hypotečních úvěrových obchodů vychází vstříc klientům a řeší jejich individuální potřeby různými formami hypotečního úvěrování.

Hypoteční úvěr klasický je vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být pojištěna a pohledávka z pojistného plnění vinkulován ve prospěch České spořitelny. Hypoteční úvěr je poskytován zejména na koupi nemovitosti pro bydlení, koupi vlastnického podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických či dědických nároků nebo splacení dříve poskytnutých úvěrů použitých k investicím do nemovitosti. Lze jej poskytnout i na financování výstavby a stavebních úprav nemovitosti. Výše úvěru je limitována devadesáti procenty ceny zastavené nemovitosti stanovené Českou spořitelnou, ale je možné získat hypoteční úvěr až do sta procent ceny zastavené nemovitosti. Hypoteční úvěr na sto procent odhadu ceny zastavované nemovitosti je ovšem poskytován za přísnějších podmínek, například je nutná vinkulace speciálního úvěrového životního pojištění ve prospěch České spořitelny. Lhůta splatnosti hypotečního úvěru je stanovena minimálně na pět let od data počátku splácení úvěru sjednaného v úvěrové smlouvě. Maximální lhůta splatnosti úvěru na investice do nemovitostí pro bydlení je stanovena na dvacet pět let. Nabízené klasické hypoteční produkty, včetně základních parametrů, uvádím v příloze číslo tři.

Hypoteční úvěr americký „spotřebitelský“ je účelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, určený k financování zboží a služeb osobní potřeby, například nákup automobilu, studium v zahraničí a tak dále, vypořádání společného jmění manželů při rozvodovém řízení, vypořádání závazků mezi občany při převodu užívacího práva k družstevnímu bytu a úhradě notářských a soudních poplatků. Úvěr je poskytován maximálně do sedmdesáti procent hodnoty zastavené nemovitosti stanovené Českou

spořitelnou, minimální výše úvěrů je 150 tis. Kč. Maximální doba splatnosti spotřebitelského hypotečního úvěru je stanovena na patnáct let.

Dalším produktem, navazujícím na hypoteční úvěr a nabízeným Českou spořitelnou, je doplňkový úvěr. Doplňkový úvěr je poskytován v případě, že klient nemá dostatek vlastních finančních prostředků na pokrytí nákladů souvisejících s investicí do nemovitosti. Úvěr se poskytuje při současném nebo předchozím poskytnutí hypotečního úvěru. Předmět doplňkového úvěru (úvěrovaná nemovitost) musí být shodný s předmětem hypotečního úvěru. Účel úvěru může být různý.

Česká spořitelna poskytuje svým klientům, kteří jsou účastníky stavebního spoření u České spořitelny – Všeobecné stavební spořitelny a mají podle úvěrových pravidel této společnosti nárok na poskytnutí stavebního nebo překlenovacího úvěru od stavební spořitelny, možnost kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením. [6]

2.1.2 Proces hypotečních úvěrových obchodů

Příprava, schvalování, uzavírání, realizace a správa hypotečních úvěrových obchodů v České spořitelně se věcně a procesně řídí interními speciálními, nebo obecně platnými pracovními předpisy, zásadami úvěrové politiky a zásadami obchodní politiky České spořitelny.

2.1.2.1 Ověření bonity klienta

Hlavními kritérii pro přípravu návrhu na uzavření hypotečního úvěrového obchodu jsou hodnocení bonity úvěrovaného subjektu klienta (právní poměry, vlastnická struktura, management, dluhová služba, finančně-ekonomická situace, informace o klientovi), hodnocení bonity úvěrované, nebo zastavované nemovitosti, hodnocení bonity odvětví podnikání klienta (rizikovost odvětví, stav nabídky a poptávky na trhu v odvětví a předpokládaný vývoj pozice klienta na trhu) a zejména hodnocení bonity investičního

podnikatelského záměru. Hodnocení bonity se provádí na základě klientem předaných podkladů (Žádost o poskytnutí úvěru, Potvrzení o příjmu a další potřebné doklady). Formuláře k těmto pokladům naleznete v příloze číslo čtyři.

U větších úvěrových případů a klientů se zkoumá celková úvěrová angažovanost skupiny vůči bance a vždy se zkoumají rizika úvěrového případu. Užívány jsou systémy hodnocení bonity dané pravidly České národní banky a interními pravidly České spořitelny.

2.1.2.2 Zajištění hypotečních úvěrových obchodů

Hypoteční úvěry jsou ve smyslu zákona o dluhopisech zajištěny zástavním právem České spořitelny k předmětné, a to i rozestavěné nemovitosti nebo jiné nemovitosti na území České republiky v prvním pořadí zápisu v katastru nemovitostí. Česká spořitelna přijímá do zástavy nemovitosti oceněné podle vlastní metodiky. Je-li poskytnutí hypotečního úvěru na hranici přípustného rizika, požaduje Česká spořitelna zpravidla další dozajištění úvěru.

Pro hypoteční úvěrové obchody je důležité zajištění úvěru zástavním právem na kvalitní nemovitosti. Z tohoto důvodu je kladen zvláštní důraz na správnost ocenění úvěrované a zastavované nemovitosti a na odborný stavebně-inženýrský dohled emitenta na stavbě, pokud se úvěrový případ týká výstavby nové, případně stavebních úprav již existující nemovitosti. Pro tyto účely Česká spořitelna používá externích smluvních znalců pro ocenění nemovitostí.

2.1.2.3. Schválení hypotečního úvěru

Po schválení úvěru musí klient podepsat Smlouvu o úvěru a Obchodní podmínky.

Smlouva o úvěru obsahuje konkrétní podmínky úvěru, musí mít písemnou podobu, stejně tak, jako změny této smlouvy. Změny se provádějí dodatkem ke smlouvě, nesmí však dojít ke zvýšení celkové dohodnuté výše úvěru nebo ke změně účelu, na který byl úvěr poskytnut. Tyto změny lze řešit uzavřením nové smlouvy o úvěru.

Obchodní podmínky tvoří přílohu smlouvy o hypotečním úvěru a slouží k doplnění a zkonkretizování některých částí obsahu této smlouvy. Jsou závazné pro obě smluvní strany od data podpisu smlouvy o úvěru. Smlouva o úvěru má přednost před zněním obchodních podmínek.

Za komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr, včetně příslibu úvěru, a jeho poskytnutí se při hypotečním úvěru do výše 5 mil. Kč platí poplatek ve výši devíti desetin procenta z hodnoty sjednaného úvěru, minimální částka je 9 500 Kč, maximální částka je stanovena na 25 tis. Kč. Poplatek za poskytnutí hypotečního úvěru ve výši nad 5 mil. Kč se stanovuje individuální sazba, minimálně je to 35 tis. Kč.

2.1.2.4 Čerpání hypotečního úvěru

Čerpání úvěru je účelově vázáno na plnění platebních povinností klienta souvisejících s konkrétní investicí do tuzemské nemovitosti nebo na její výstavbu či pořízení, specifikované ve Smlouvě o úvěru.

Čerpání prostředků má zpravidla následující pořadí:

1. vlastní finanční prostředky klienta;
2. další finanční prostředky klienta získané z jiných zdrojů;
3. finanční prostředky ze stavebního, doplňkového a hypotečního úvěru.

Před požadovaným termínem zahájení čerpání je klient povinen předložit bance doklady specifikované ve Smlouvě o úvěru. Nejpozději dva pracovní dny před požadovaným termínem čerpání úvěru je klient povinen předložit spořitelně příkaz k čerpání. Klient je povinen vyčerpat úvěr ve sjednané lhůtě, pokud tak neučiní, spořitelna má nárok na náhradu škody ve výši dvou procent z částky nevyčerpaného úvěru.

2.1.2.5 Úroková sazba

Výše roční úrokové sazby je sjednávána ve Smlouvě o úvěru. Úrok z úvěru se počítá ze skutečně vyčerpaných částek úvěru, a to ode dne jejich čerpání. Při výpočtu úroků se používá metoda „skutečnost/360“. Změny pevné úrokové sazby se klientovi písemně oznamují desátý den měsíce, ve kterém končí platnost sazby, spolu s novou výší anuitní splátky a dobou splatnosti. Úrokové sazby jsou Českou spořitelnou stanovovány jako minimální, což ovšem neznamená, že na tyto minimální úrokové sazby každý klient dosáhne. Česká spořitelna u některých produktů hypotečního úvěrování uvádí úrokové sazby, které jsou pro všechny klienty garantované. Přehled úrokových sazeb platných od 14. února 2005 je uveden v tabulce číslo sedm.

Tabulka č. 7: Úrokové sazby produktů hypotečního úvěrování – Česká spořitelna, a. s.

Druh úvěru	úroková sazba
Hypotéka HYPOHIT	Garantovaná*
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 1 rok	2,99 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 2 roky	3,79 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 3 roky	3,99 %
Hypotéka Nové TOP Bydlení	Garantovaná*
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 4 roky	4,29 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 5 let	4,49 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 10 let	5,39 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 15 let	5,79 %
Hypotéka Bonus	Garantovaná*
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 1 rok	3,49 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 2 roky	4,29 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 3 roky	4,49 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 4 roky	4,79 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 5 let	4,99 %
Hypotéka STANDARD	Prime Rate od
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 1 rok	2,69 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 2 roky	3,29 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 3 roky	3,59 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 4 roky	3,79 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 5 let	3,99 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 10 let	4,99 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 15 let	5,39 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 20 let	**
Doplňkový úvěr	Minimální
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 1 rok nebo 5 let	6,70 %

*) Úroková sazba je garantovaná pro všechny klienty při poskytnutí úvěru.

**) Úroková sazba se stanovuje individuálně.

Zdroj: Česká spořitelna, a. s., [online]. [cit. 20. 4. 2005]. <<http://www.csas.cz>>

2.1.2.6 Splácení hypotečního úvěru

Úvěr je splácen dohodnutými splátkami k datu sjednanému ve smlouvě o úvěru. Případně-li datum splatnosti na den, který není dnem pracovním, je třeba částku uhradit poslední pracovní den před datem splatnosti. Klient je povinen zajistit dostatečnou výši prostředků na svém účtu, z něhož splácí úvěr.

Mimořádnou splátkou může klient zcela nebo zčásti splatit zůstatek hypotečního úvěru splátkou jen k datu změny pevné úrokové sazby z úvěru, a to nejpozději čtvrtý pracovní den před uplynutím doby platnosti pevné úrokové sazby z úvěru. Mimo toto období lze splatit úvěr mimořádnou splátkou pouze ve výjimečných případech na základě písemné žádosti. Této žádosti však nemusí být vyhověno. Česká spořitelna je oprávněna účtovat poplatek ve výši úrokového výnosu za dobu od přijetí mimořádné splátky do konce platnosti pevné úrokové sazby. [6]

2.2 Komerční banka, a. s.

Komerční banka zahájila hypoteční úvěrování jako první banka na našem trhu a to od 1. ledna 2005.

Komerční banka zaznamenala v loňském roce jako téměř všechny hypoteční banky velký meziroční nárůst objemu hypotečních úvěrů. V roce 2004 Komerční banka poskytla téměř devět tisíc hypotečních úvěrů pro fyzické osoby o celkovém objemu 11 mld. Kč. V oblasti hypotečních úvěrů si Komerční banka stabilně drží třetí místo jak v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů, tak i v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů. Průměrná výše hypotečního úvěru fyzickým osobám byla v roce 2003 jeden 1 235 tis. Kč, průměrná doba splatnosti patnáct let. [11]

2.2.1 Produkty hypotečního úvěrování pro fyzické osoby

Komerční banka poskytuje kromě klasického hypotečního úvěru i předhypoteční úvěr, překlenovací hypoteční úvěr a také kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením (Modrou pyramidou) a kapitálovým životním pojištěním.

Klasický hypoteční úvěr musí být zajištěn pojištěnou nemovitostí. Jde o úvěr, jehož účelem je koupě nemovitosti do vlastnictví, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti, výstavba nemovitosti, rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitosti, vyrovnání dříve poskytnutých úvěrů použitých na investice do nemovitosti. Minimální výše úvěru činí 200 tis. Kč a maximální výše je omezena sedmdesáti procenty nebo sty procenty z ceny zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka. Doba splatnosti hypotečního úvěru je stanovena minimálně na pět a maximálně na třicet let. Pro získání úvěru je nutné mít nebo založit u Komerční banky korunový běžný účet pro fyzické osoby.

Předhypoteční úvěr je krátkodobý nebo střednědobý úvěr, který slouží k investování do nemovitostí. Je poskytován v kombinaci s následným hypotečním úvěrem nebo překlenovacím hypotečním úvěrem. Umožňuje realizovat investiční záměr klientům, kteří na přechodnou dobu nemají k dispozici nemovitost vhodnou k zajištění hypotečního úvěru a mají zájem o poskytnutí hypotečního úvěru. Předhypoteční úvěr může být zajištěn ručením třetí osoby, zástavním právem k pohledávce či zástavním právem k nemovitosti. U předhypotečního úvěru se používá pevná úroková sazba po celou dobu trvání obchodu. Minimální výše úvěru činí dvě stě tisíc a maximální výše je omezena výší následného hypotečního úvěru nebo cenou zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka.

Překlenovací úvěr slouží k investování do nemovitostí a jehož splacení je zajištěno z kapitálového životního pojištění, které může být sjednáno u jakékoliv pojišťovny splňující podmínky Komerční banky, nebo stavebního spoření, uzavřeného u Všeobecné stavební spořitelny (Modrá pyramida) Komerční banky. U překlenovacího hypotečního úvěru jsou po dobu trvání obchodu spláceny pouze úroky. Jistina se splatí jednorázově nebo postupně ze stavebního spoření či kapitálového životního pojištění. Doba splatnosti úvěru v kombinaci s kapitálovým životním pojištěním činí pět až třicet let, v kombinaci se stavebním spořením pak jeden rok až osm let. Kapitálové životní pojištění nebo účet stavebního spoření musí být vinkulovány ve prospěch Komerční banky.

Podmínky klasických hypotečních úvěrů a překlenovacích hypotečních úvěrů Komerční banky jsou uvedeny v příloze číslo pět. [11]

2.2.2 Proces hypotečních úvěrových obchodů

Proces hypotečních úvěrových obchodů se řídí interními předpisy a obecnými pravidly Komerční banky pro úvěry občanům.

2.2.2.1 Posouzení bonity klienta

Při první návštěvě banky úvěrový pracovník klientovi poskytne veškeré potřebné informace k poskytnutí úvěru. Na základě informací sdělených klientem úvěrový pracovník navrhne optimální řešení financování investičního záměru a provede předběžné posouzení reálnosti získat úvěr v požadované výši a splatnosti. V případě kladného výsledku klient obdrží seznam dokladů, které bude banka po klientovi požadovat, dále také potřebné formuláře, například žádost o poskytnutí úvěru a potvrzení o výši příjmů. Formuláře k těmto podkladům jsou v příloze číslo šest.

Na základě klientem předaných a prověřených podkladů je provedeno komplexní hodnocení bonity klienta a jeho výsledek má zásadní vliv na poskytnutí úvěru. Hlavními kritérii jsou hodnocení bonity klienta (informace o klientovi, trvalost a stabilita jeho vykazovaných příjmů, výše příjmů i zdroj příjmů, prověření případné podnikatelské činnosti klienta) a hodnocení bonity úvěrované nebo zastavované nemovitosti.

2.2.2.2 Zajištění hypotečních úvěrových obchodů

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která se nachází na území České republiky a není zatížena předchozím zástavním právem třetí osoby (výjimku tvoří zástavní právo ve prospěch stavební spořitelny) ani omezením převodu nemovitosti.

Odhad ceny nemovitosti pro účely zajištění zabezpečí banka v průběhu úvěrového obchodu. Cena za ocenění nemovitosti se stanovuje na základě výběrového řízení, kterého se zúčastňují smluvní odhadci banky.

V případě, že cena nemovitosti pro zajištění stanovená odhadcem je nedostatečná vzhledem k požadované výši úvěru, je možné poskytnout hypoteční úvěr PLUS (případně hypoteční úvěr PLUS v kombinaci s předhypotečním úvěrem) až do výše sto padesáti procent ceny zastavených nemovitostí, maximálně však do výše kupní ceny, rozpočtových nákladů a podobně. Tato možnost se týká i překlenovacího hypotečního úvěru. Klienti Komerční banky jsou zařazováni do bonitních pásem P, Q, R. Do skupiny P se dostane jen málo klientů, většina klientů je zařazena do skupiny Q. Pásmo R znamená, že hypoteční úvěr klientovi poskytnut nebude. Hypoteční úvěr PLUS až do sto padesáti procent je možné poskytnout pouze klientům zařazeným do bonitního pásma P. V případě, že bude klient zařazen do bonitního pásma Q, je možné poskytnout hypoteční úvěr PLUS ve vyšší výši než sto procent, maximálně však do sto padesáti procent ceny zastavených nemovitostí pouze v rámci tak zvaného nesdíleného rizika.

2.2.2.3 Schválení hypotečního úvěru

V případě schválení úvěru klient musí uhradit poplatek za rozhodnutí o poskytnutí hypotečního úvěru, včetně zpracování příslušné smluvní dokumentace, a to nejpozději k datu podpisu smlouvy o úvěru ve výši osmi desetin procenta z poskytnutého hypotečního úvěru, v minimální výši 9 tis. Kč a maximální výši 28 tis. Kč.

Dále klient musí podepsat Smlouvu o úvěru, Obecné úvěrové podmínky a Zástavní smlouvu k nemovitostem. Ve Smlouvě o úvěru jsou uvedeny konkrétní podmínky úvěru. Smlouva musí mít písemnou formu. Součástí každé úvěrové smlouvy jsou Obecné podmínky Komerční banky, a. s., pro úvěry občanům, které se nepodepisují ani neparafují. Klient podpisem smlouvy o úvěru potvrzuje, že se s podmínkami seznámil a souhlasí s nimi. Obecné podmínky jsou ke smlouvě pouze přiloženy a nemusí s ní být spojeny.

2.2.2.4 Expresní vyřízení hypotečního úvěru

Podstatou expresního vyřízení úvěru je uzavření smlouvy o úvěru do sedmi pracovních dnů od data podepsání žádosti klientem v bance, kterou pracovník vypracuje za účasti klienta. Klient předloží bance kompletní doklady vyjma ocenění nemovitosti, která bude sloužit jako zajištění hypotečního úvěru. Přílohou žádosti o poskytnutí úvěru je čestné prohlášení, v němž jsou mimo jiné uvedeny povinnosti klienta, vyplývající z požadavku expresního vyřízení úvěru. Klient je povinen následující pracovní den po podpisu žádosti v bance kontaktovat banku ve věci zjištění výsledku vstupní prověrky předložených dokladů. V případě kladného výsledku zajistí banka zpracování ocenění nemovitosti pro účely zajištění úvěru prostřednictvím interního odhadce.

Po schválení úvěrového obchodu klient doloží doklad o zaplacení zpracovatelské odměny za vyřízení obchodu a doklad o zaplacení příplatku za expresní vyřízení úvěru. Klient musí uhradit příplatek za expresní vyřízení úvěru ve výši dvou desetín procenta z částky hypotečního úvěru, v minimální výši 2 tis. Kč a maximální výši 10 tis. Kč. Sedmý pracovní den dojde k podpisu smlouvy o úvěru v bance.

2.2.2.5 Čerpání hypotečního úvěru

Klient je před každým čerpáním hypotečního úvěru povinen banku o čerpání požádat a předložit doklady prokazující splnění podmínek pro čerpání, nebo účelovost čerpání, a to nejpozději dva pracovní dny před požadovaným termínem čerpání úvěru. Každé čerpání je vázáno na předložení Žádosti o čerpání úvěru.

Hypoteční úvěr může být čerpán jednorázově nebo postupně. Čerpání úvěru musí být zahájeno do šesti měsíců od data podpisu Smlouvy o úvěru. U postupného způsobu čerpání je doba čerpání stanovena maximálně do dvaceti čtyř měsíců od data podpisu Smlouvy o úvěru. Při využití státní finanční podpory se lhůta prodlužuje až na čtyři roky.

2.2.2.6 Úroková sazba

Výše úrokové sazby je sjednávána ve Smlouvě o úvěru. Při výpočtu denního nárůstu úroků se používá metoda „360/360 dnů“.

Maximální výše úrokové sazby je vyhlášována z úrovně centrály Komerční banky formou Oznámení o centrálně vyhlášené maximální úrokové sazbě hypotečních a překlenovacích hypotečních úvěrů.

Nabízená výše úrokové sazby je maximální úroková sazba stanovená pro danou fixaci úrokové sazby a typ úvěru s podmínkou sjednání životního pojištění. V případě, že klient nebude mít uzavřeno životní pojištění, bude výše úrokové sazby navýšena až o tři desetiny procenta. Existuje možnost snížení této maximální úrokové sazby v závislosti na příjmové situaci klienta, hodnotě nabízené nemovitosti k zajištění, významnosti klienta pro obchodní místo a podobně. Přehled nabízených minimálních úrokových sazeb v závislosti na době fixace úrokové sazby jsou uvedeny v tabulce číslo osm.

Tabulka č. 8: Přehled minimálních úrokových sazeb hypotečních úvěrových produktů – Komerční banka, a.s.

Doba fixace	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	6 let	7 let	8 let	9 let	10 let	15 let
KLASIK	2,99	3,38	3,69	3,89	3,99	4,35	4,50	4,62	4,73	4,81	4,81
PLUS	2,99	3,48	3,99	4,24	4,20	4,52	4,66	4,78	4,88	4,95	4,95

Zdroj: Komerční banka, a. s., [online]. [cit. 20. 4. 2005]. <<http://ehypoteka.cz>>, vlastní zpracování

2.2.2.7 Splácení hypotečního úvěru

Úvěr je splácen dohodnutými splátkami k datu uvedenému ve Smlouvě o úvěru. Hypoteční úvěr je splácen formou anuitní splátky, jednorázově (měsíčně jsou spláceny úroky a v den splatnosti hypotečního úvěru je zaplácena jistina úvěru), postupně (měsíčně

jsou spláceny úroky a ve sjednaných termínech je splacena sjednaná splátka jistiny úvěru). Klient se zavazuje za účelem úhrady svých závazků vůči bance mít dostatek finančních prostředků na účtu uvedeném ve Smlouvě o úvěru minimálně dva pracovní dny před provedením úhrady.

Úvěr je možné splatit kdykoli v průběhu trvání obchodu. Mimořádnou splátkou může klient zcela nebo částečně splatit k datu ukončení platnosti úrokové sazby vždy bez sankcí, mimo datum ukončení platnosti úrokové sazby jsou účtovány sankční poplatky v souladu se Smlouvou o úvěru (až do výše dvaceti pěti procent z objemu předčasně splacené částky jistiny). [6]

2.3 Porovnání podmínek u vybraných hypotečních bank

Kritérií pro výběr nejvhodnější hypoteční banky je hodně. Největší roli hraje cena úvěru, nebo-li výše jeho úročení. Komerční banka i Česká spořitelna nabízejí úrokovou sazbu již od 2,99 procent pro jednoroční dobu fixace úrokové sazby. Česká spořitelna uvádí u hypotečního produktu STANDARD roční úrokovou fixaci již od 2,69 procent. Nejčastěji je klienty žádaná úroková sazba s fixací na pět let. V případě této fixace se nabízené úrokové sazby již liší. Česká spořitelna uvádí úrokové sazby minimální, tedy sazby se slůvkem „od“. Tato úroková sazba je však určena klientům významným pro banku, nebo například těm, kteří si u banky sjednali životní pojištění k hypotéce a podobně. Úroky pro ostatní klienty mohou být i o několik desetin procenta vyšší. Úrokové sazby u hypotečních produktů Nové TOP BYDLENÍ, HYPOHIT a BONUS však Česká spořitelna garantuje pro klienty, kteří splnili všechny ostatní podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru. Komerční banka nabízí znatelně vyšší úrokové sazby než Česká spořitelna. Ty jsou navíc podmíněny uzavřením životního pojištění, jinak jsou ještě o další tři desetiny procenta vyšší. Nabízené úrokové sazby jsou ale sazby maximální, takže je možné tyto sazby zlevnit až o čtyři desetiny procenta. Na minimální sazby mají možnost dosáhnout především prominentní klienti banky, dále ti, kteří uzavřou některé z dalších produktů banky.

Další rozdíly lze najít především v nadstandardních službách, slevách, v kvalitě a rozsahu nabízených služeb, rychlosti vyřízení úvěru a také v poplatkové politice bank.

V České spořitelně i v Komerční bance má klient možnost získat úvěr až na sto procent odhadu ceny zastavované nemovitosti. V určitých případech Komerční banka umožní i hypoteční úvěr až na sto padesát procent odhadu ceny zastavované nemovitosti.

Komerční banka není příliš náročná na bonitu klienta, takže i klienti s nižšími příjmy mají vysokou pravděpodobnost, že zde úvěr získají. Naopak Česká spořitelna používá poměrně vysoký násobek životního minima (jeden a půl násobek životního minima) a čistý žadatelův příjem musí dosahovat minimálně dvojnásobku anuitní splátky.

U České spořitelny je životní pojištění vyžadováno pouze tehdy, je-li jeden dlužník či je splácení hypotečního úvěru závislé na příjmu jen jednoho ze spoludlužníků a u hypotečních úvěrů na sto procent hodnoty zastavované nemovitosti na částku, která přesahuje osmdesát jedna procent odhadu hodnoty zastavované nemovitosti. Komerční banka životní pojištění sice nevyžaduje, ale nemá-li klient životní pojištění uzavřeno, bude mu maximální úroková sazba navýšena až o tři desetiny procenta.

Celkovou cenu hypotečního úvěru výrazně ovlivňují i poplatky. Banky jich totiž účtují poměrně hodně. K základní ceně úvěru je nutné přičíst poplatek za zpracování a vyhodnocení úvěru a poplatky za vedení účtu. V České spořitelně jsou tyto poplatky až o několik tisíc korun českých vyšší než v Komerční bance. K ceně je také potřeba přičíst například poplatek za odhad nemovitosti, za každé čerpání hypotečního úvěru, za vyhotovení dodatku ke smlouvě, za upomínku a tak dále. Přehled některých poplatků je uveden v tabulce číslo devět.

Tabulka č. 9: Přehled poplatků souvisejících s hypotečními úvěry pro občany

Poplatky	Komerční banka	Česká spořitelna
Za poskytnutí úvěru	0,8%, min. 9000,-, max. 25000,- Kč	Do 5 mil: 0,9%, min. 9500,-, max. 25000,- Kč, nad 5 mil. Kč: individuálně, min. 35000,- Kč
Za čerpání úvěru	Zdarma	Neuvedeno

Za nedočerpání úvěru	Zdarma	2% z částky nevyčerpaného úvěru
Správa a vedení úvěrového účtu	100Kč/měsíčně, 150 Kč/měsíčně se státní finanční podporou	150 Kč/měsíčně
Změna podmínek smlouvy	2000,- Kč z podnětu klienta, zdarma z podnětu banky	0,2% z objemu zůstatku, min. 1000,- Kč, max. 3000,- Kč
Sjednání mimořádné splátky v rámci smlouvy o úvěru	Zdarma	Zdarma
Pokuta za předčasné splacení	Až do 25% předčasně splacené jistiny	Až do výše úrokového výnosu za dobu od přijetí mimořádné splátky do konce platnosti pevné úrokové sazby
Zasílání upomínek	400,- Kč	Pouze do výše poštovného
Další poplatky	Expresní vyřízení: 0,2%, min. 2000,-Kč, max. 10000,- Kč	

Zdroj: interní materiály hypotečních bank [cit. 20. 4. 2005], vlastní zpracování

3. Porovnání a hodnocení vybraných hypotečních bank na základě modelových příkladů

V této kapitole se věnuji porovnání nabídek České spořitelny a Komerční banky na základě modelových příkladů. Výsledkem tohoto porovnání hypotečních bank bude výběr té banky, jejíž nabídka bude v dané situaci nejvýhodnější.

V prvním příkladě je žadatelem o hypoteční úvěr svobodná mladá žena. Její průměrný čistý měsíční příjem je 14 000,- Kč. Hodnota zastavované a kupované nemovitosti je 750 000,- Kč. Žena má 250 000,- Kč vlastních úspor a proto bude žádat o částku 500 000,- Kč, to znamená o 67 % hodnoty zastavované nemovitosti. Hypoteční úvěr je poskytnut na 10 let a s fixací úrokové sazby na pět let. Pro porovnání jsem vybrala produkt KLASIK Komerční banky, jenž je poskytován do sedmdesáti procent odhadu ceny zastavované nemovitosti, a produkt Nové TOP BYDLENÍ České spořitelny, který je poskytován do výše devadesáti procent odhadu ceny zastavované nemovitosti a u kterého není úroková sazba uváděna jako minimální, ale je garantovaná pro všechny klienty.

Ve druhém příkladě jsou manželé do 36 let s malým čtyřletým dítětem. Manželka má průměrný měsíční čistý příjem 13 000,- Kč, manželův průměrný měsíční čistý příjem je 20 000,- Kč. Manželé žádají o dvoumilionový hypoteční úvěr. Manželé nemají žádné vlastní finanční prostředky, proto žádají o hypoteční úvěr na sto procent hodnoty zastavované (kupované) nemovitosti. Doba splácení tohoto hypotečního úvěru by měla být 20 let s pětiletou fixací úrokové sazby. Komerční banka nabízí hypoteční produkt PLUS, Česká spořitelna produkt BONUS, oba jsou poskytovány až na sto procent hodnoty zastavované nemovitosti.

3.1 Hypoteční úvěr na 67 % hodnoty zastavené nemovitosti

Hodnota zastavované nemovitosti:

750 000,- Kč

Vlastní finanční prostředky:	250 000,- Kč
Výše hypotečního úvěru:	500 000,- Kč
Doba splatnosti:	10 let
Fixace úrokové sazby:	5 let

3.1.1 Česká spořitelna, a. s. – hypoteční produkt Nové TOP BYDLENÍ

Úroková sazba:	4,49 %
Orientační výše měsíčních splátek:	5 195,- Kč

Maximální měsíční splátka - Maximální měsíční splátka se u České spořitelny vypočte, když se od průměrného měsíčního čistého příjmu žadatele odečtou případné povinné měsíční platby a jeden a půl násobek životního minima. Zároveň však Česká spořitelna vyžaduje, aby splátka hypotečního úvěru nepřesáhla padesát procent celkových čistých měsíčních příjmů. Průměrný měsíční čistý příjem žadatelky je 14 000,- Kč. Od této částky se odečtou povinné měsíční platby (ty ovšem žadatelka nemá) a jeden a půl násobek životního minima 6 450,- Kč (částka je vypočtena ze součtu životního minima pro dospělou osobu 2 360,- Kč a životního minima pro domácnost s jednou osobou 1 940,- Kč, tento součet je vynásoben koeficientem 1,5). Maximální možná splátka hypotečního úvěru je 7 550,- Kč (14 000,- Kč - 6 450,- Kč), po splnění druhé podmínky (splátka hypotečního úvěru nepřesáhne 50 % celkového čistého měsíčního příjmu) je maximální měsíční splátka 7 000,- Kč. Měsíční splátka je nižší než maximální požadovaná měsíční splátka, proto by měla banka hypoteční úvěr žadatelce poskytnout.

Zaplacená částka hypotečního úvěru: 5 195,- x 240	623 400,- Kč
Poskytnutá částka hypotečního úvěru:	500 000,- Kč
Řádné úroky z poskytnutého hypotečního úvěru:	123 400,- Kč

Dále je nutné přičíst k zaplacené částce hypotečního úvěru základní poplatky za zpracování úvěru a měsíční vedení účtu.

Poplatek za poskytnutí úvěru:	0,9%, min. 9 500,-, max. 25 000,- Kč
	0,9 x 500 000,- = 4500,- Kč

	poplatek je 9 500,- Kč
Poplatky za vedení účtu: 150,- x120	18 000,- Kč
Celkové poplatky: 18 000,- + 9 500,-	27 500,- Kč
Celková zaplacená částka hypotečního úvěru:	623 400,- + 27 500,- = 650 900,- Kč
Celková výše řádných úroků a poplatků:	150 900,- Kč

3.1.2 Komerční banka, a. s. – hypoteční produkt KLASIK

Úroková sazba:	4,90 %
Orientační výše splátek:	5 300,- Kč

Maximální měsíční splátka – Komerční banka vypočítává maximální měsíční splátku jednoduchým vzorcem. Od průměrného čistého měsíčního příjmu se odečte 1,2 násobek životního minima, ostatní povinné výdaje a deset procent čistého příjmu. Čistý příjem žadatelky je 14 000,- Kč. Od něj se odečte částka 5 160,- Kč (2 360,- Kč životní minimum pro dospělou osobu plus 1 940,- Kč životní minimum pro domácnost s jednou osobou, tento součet se vynásobí koeficientem $1,2 \times 4\,300,- = 5\,160,-$ Kč), 1 400,- Kč (10 % z čistého měsíčního příjmu a ostatní pravidelné výdaje (žadatelka žádné nemá) a zbývajících 7 440,- Kč tvoří maximální možnou měsíční splátku. Je zřejmé, že si žadatelka může dovolit úvěr splácet.

Zaplacená částka hypotečního úvěru:	636 000,- Kč
Poskytnutá částka hypotečního úvěru:	500 000,- Kč
Řádné úroky z poskytnutého hypotečního úvěru:	136 000,- Kč

Připočtu základní poplatky za vyřízení hypotečního úvěru a za měsíční vedení účtu:

Poplatek za poskytnutí hypotečního úvěru:	0,8 %, min. 9 000,- Kč, max. 28 000,- Kč
	0,8% = 4 000,- Kč
	Poplatek je 9 000,- Kč

Poplatek za vedení účtu:	100,- x 120	12 000,- Kč
Celkové poplatky:	12 000,- + 9 000,-	21 000,- Kč

Celková zaplacená částka hypotečního úvěru: 636 000,- + 21 000,- = 657 000,- Kč

Celková výše řádných úroků a poplatků: 157 000,- Kč

3.2 Hypoteční úvěr na 100 % hodnoty zastavené nemovitosti

Hodnota nemovitosti:	2 000 000,- Kč
Vlastní finanční prostředky:	0,- Kč
Výše hypotečního úvěru:	2 000 000,- Kč
Doba splatnosti:	20 let
Fixace úrokové sazby:	5 let

3.2.1 Česká spořitelna, a. s. – hypoteční produkt *BONUS*

Úroková sazba:	4,99%
Orientační výše splátek:	13 265,- Kč

Maximální měsíční splátka – postup viz. kapitola 4.1.1. Pro žadatele o hypoteční úvěr na sto procent hodnoty zastavované nemovitosti je třeba zmínit požadavek České spořitelny na minimální požadovaný příjem, a to minimálně 20 000,- Kč čistého měsíčního příjmu pro jednotlivce a 25 000,- Kč čistého měsíčního příjmu pro dvojici. Celkový čistý příjem manželů je 33 000,- Kč. Od této částky se odečtou ostatní povinné měsíční výdaje (manželé žádné nemají) a jeden a půl násobek životního minima pro rodinu 14 370,- Kč (2 x 2 360,- Kč pro dvě dospělé osoby + 1 720,- Kč životního minima pro dítě do šesti let + 3 140,- Kč životního minima pro domácnost se třemi osobami, tento součet se vynásobí koeficientem 1,5 x 9 580,- Kč). Maximální výše splátky je tudíž 18 630,- Kč, po splnění požadavku, aby splátka nepřesáhla padesát procent celkových měsíčních čistých příjmů se požadovaná maximální výše splátky sníží na 16 500,- Kč. Vypočtená orientační měsíční

splátka (13 265,- Kč) je nižší než maximální požadovaná výše měsíční splátky, proto by manželé neměli mít problém hypoteční úvěr získat.

Zaplacená částka hypotečního úvěru:	3 183 600,- Kč
Poskytnutá částka hypotečního úvěru:	2 000 000,- Kč
Řádné úroky z poskytnutého hypotečního úvěru:	1 183 600,- Kč

Dále přičteme základní poplatky.

Poplatek za poskytnutí úvěru:	0,9 %, min. 9 500,- Kč, max. 25 000,- Kč
	$0,9 \times 2\,000\,000,- \text{ Kč} = 18\,000,- \text{ Kč}$
Poplatek za vedení účtu: 150,- x 240	36 000,- Kč
Celkové poplatky: 18 000,- + 36 000,-	54 000,- Kč

Celková zaplacená částka hypotečního úvěru: 3 183 600,- + 54 000,- = 3 237 000,- Kč

Celková výše řádných úroků a poplatků: 1 237 000,- Kč

3.2.2 Komerční banka, a. s. – hypoteční produkt PLUS

Úroková sazba:	5,34 %
Orientační výše měsíční splátky:	14 300,- Kč

Maximální požadovaná splátka – postup viz. příklad 1, kapitola 4.1.2. Součet čistého měsíčního příjmu obou manželů je 33 000,- Kč. Od této částky se odečte 1,2 násobek životního minima 11 498,- Kč (2x2 360,- Kč životní minimum dvou dospělých osob plus 1 720,- Kč životní minimum dítěte do šesti let plus 3 140,- Kč životní minimum domácnosti se třemi osobami, tento součet se vynásobí koeficientem $1,2 \times 9\,580,- = 11\,498,- \text{ Kč}$), dále se odečítají ostatní povinné výdaje (manželé žádné nemají) a 3 300,- Kč (10 % čistého měsíčního příjmu). Z tohoto výpočtu zjistíme, že maximální možná splátka činí 18 202,- Kč a tudíž manželé splňují podmínku pro získání hypotečního úvěru u Komerční banky.

Zaplacená částka hypotečního úvěru:	3 432 000,- Kč
-------------------------------------	----------------

Poskytnutá částka hypotečního úvěru: 2 000 000,- Kč
 Řádné úroky z poskytnutého hypotečního úvěru: 1 432 000,- Kč

Základní poplatky:

Poplatek za poskytnutí hypotečního úvěru: 0,8%, min. 9 000,- Kč, max. 28 000,- Kč
 $0,8 \times 2\,000\,000,- \text{ Kč} = 16\,000,- \text{ Kč}$

Poplatky za vedení účtu: 100,- x 240 24 000,- Kč

Celkové poplatky: 16 000,- + 24 000,- 40 000,- Kč

Celková zaplacená částka hypotečního úvěru: 3 432 000,- + 40 000,- = 3 472 000,- Kč

Celková výše řádných úroků a poplatků: 1 472 000,- Kč

3.3 Hodnocení

Výsledky porovnání jsem zaznamenala do přehledné tabulky č. 10.

Tabulka č. 10: Výsledky modelových příkladů

Hyp. úvěr 500 000,-	Splátka	Základní cena hyp. úvěru	Poplatky	Celková cena hyp. úvěru	Celková částka řádnych úroků a poplatků
Česká spořitelna	5 195,-	623 400,-	27 500,-	650 900,-	150 900,-
Komerční banka	5 300,-	636 000,-	21 000,-	657 000,-	157 000,-
2 000 000,-					
Česká spořitelna	13 265,-	3 183 600,-	54 000,-	3 237 600,-	1 237 000,-
Komerční banka	14 300,-	3 432 000,-	40 000,-	3 472 000,-	1 472 000,-

Zdroj: výpočty z výše uvedených příkladů, vlastní zpracování

Cílem této kapitoly bylo porovnání výhodnosti nabídek hypotečních úvěrů u dvou hypotečních bank – České spořitelny, a. s. a Komerční banky, a. s. Toto srovnání jsem prováděla ve dvou variantách hypotečního produktu – prvním byl hypoteční úvěr, který banky půjčují pouze do určité procentní výše odhadu hodnoty zastavované nemovitosti

(nikoliv na celou hodnotu), druhým byl hypoteční úvěr poskytovaný až do sta procent odhadu hodnoty zastavované nemovitosti.

Jak je zřejmé z tabulky č. 10, klient Komerční banky zaplatí za řádné úroky a poplatky 157 000,- Kč u hypotečního úvěru na částku 500 000,- Kč s dobou splatnosti 10 let a u hypotečního úvěru na sto procent ceny zastavené nemovitosti na částku 2 000 000,- Kč a s dobou splatnosti 20 let zaplatí úroky a základní poplatky ve výši 1 472 000,- Kč. Klient České spořitelny zaplatí za řádné úroky a základní poplatky 150 900,- Kč u hypotečního úvěru na částku 500 000,- Kč se splatností na 10 let a 1 237 000,- Kč u hypotečního úvěru na sto procent odhadu hodnoty zastavené nemovitosti na částku 2 000 000,- Kč a na dobu splatnosti 20 let.

Rozdíly mezi oběmi hypotečními bankami jsou zřejmé. Z porovnání obou variant jednoznačně lépe vychází Česká spořitelna. Česká spořitelna nabízí nižší úroky a tudíž je, navzdory vysokým poplatkům, zaplacená částka řádných úroků a poplatků u hypotečních úvěrů nižší než v Komerční bance. Rozdíl v částkách zaplacených úroků a poplatků u jednotlivých hypotečních bank se počítá na tisíce Kč v první variantě, ve druhé variantě tento rozdíl činí dokonce několik set tisíc korun českých.

Výsledkem porovnání obou bank je konstatování, že výhodnější je zažádat si o hypoteční úvěr u České spořitelny.

Závěr

V závěru bakalářské práce shrnuji základní cíle a poznatky, které z této práce vyplývají.

V první kapitole jsem popsala podstatu hypotečního úvěru, jeho základní charakteristiky i právní podmínky, týkající se hypotečních úvěrových obchodů. Uvedla jsem zde jednotlivé fáze hypotečního úvěrování od výběru hypoteční banky, žádosti o hypoteční úvěr, až po jeho splácení. V této části jsem také zmínila problém zjišťování bonity dlužníka.

V podkapitole jsem věnovala pozornost oblasti státních podpor. V současné době stát podporuje financování bydlení hypotečními úvěry pouze prostřednictvím daňových odpočtů úroků zaplacených z úvěrů na bydlení. Současný limit ročního daňového odpočtu se má však podle záměrů Ministerstva pro místní rozvoj v budoucnosti výrazně snížit. Dříve stát podporoval hypoteční úvěrování prostřednictvím dotací úrokových sazeb hypotečních úvěrů. V roce 2003 však průměrná úroková sazba poklesla pod sedm procent a dotace úrokových sazeb přestala být poskytována. Další změnou v oblasti státní podpory hypotečních úvěrů na pořízení staršího bytu nebo domu osobou do třiceti šesti let je rovněž snížení dotací úrokových sazeb. Vzhledem k tomu, že průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů za rok 2004 činila podle propočtů Ministerstva pro místní rozvoj České republiky 4,92 procent, je pro úvěry čerpané po 31. lednu 2005 státní podpora nulová.

Chystá se také změna v systému půjček, které stát nabízí mladým manželům a samoživitelům. Od června 2005 tyto půjčky již nebudou poskytovány Státním fondem rozvoje bydlení, ale budou je poskytovat hypoteční banky a stát bude pouze dotovat úroky z těchto půjček.

Ve druhé kapitole jsem se zabírala současnou nabídkou hypotečních úvěrových produktů a podmínkami pro udělování hypotečních úvěrů u vybraných hypotečních bank. Těmito bankami jsou Česká spořitelna, a. s. a Komerční banka, a. s. Věnovala jsem pozornost postupům bank při zjišťování bonity klienta a oceňování nemovitostí. V poslední podkapitole této části jsem porovnávala jednotlivé podmínky České spořitelny a Komerční banky.

V závěrečné kapitole s názvem „Porovnání a hodnocení vybraných hypotečních bank“ jsem Českou spořitelnu a Komerční banku porovnávala na základě modelových příkladů. Výhodnost nabídek těchto bank jsem hodnotila z výsledků uvedených příkladů dle těchto kritérií: úroková sazba, poplatky za poskytnutí úvěru a za vedení hypotečního účtu. Na základě tohoto srovnání a hodnocení jsem došla k názoru, že nabídka České spořitelny je výhodnější než nabídka Komerční banky.

Je možné předpokládat, že trh s hypotečními úvěry bude pokračovat v růstu, zejména v důsledku příznivých makroekonomických podmínek (růst reálných mezd). Důležitým faktorem, který bude i nadále ovlivňovat hypoteční trh, je příznivý vývoj úrokových sazeb. Česká národní banka nedávno opět snížila úrokové repo sazby, což může vést mimo jiné k tomu, že úrokové sazby hypotečních úvěrů během několika měsíců ještě mírně klesnou. Proces růstu trhu hypotečních úvěrů může být naproti tomu zbržděn neustálým růstem cen nemovitostí.

Hypoteční úvěry jsou důležitým prostředkem pro rozšíření a zkvalitnění úrovně bydlení obyvatel; jsou i vhodným zdrojem pro financování nemovitostí podniků. Zároveň ovšem znamenají zvyšování zadluženosti domácností. Hypoteční úvěry na bydlení společně s úvěry ze stavebního spoření tvoří 75 procent z celkové zadluženosti domácností.

Z makroekonomického hlediska přispívají hypoteční úvěry k celkovém hospodářskému růstu, neboť podporují produkční aktivitu podniků, které se podílejí přímo nebo zprostředkovaně na dodavatelském zabezpečení bytové výstavby či zdokonalování stávajících bytů.

Seznam literatury:

[1] DUŠEK P. a KOS B.: *Právo hypotečního úvěrování*. Praha: C. H. Beck, 2001, ISBN 80-7179-384-1;

- [2] PAVELKA F.: *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, 2003, ISBN 8090148670;
- [3] SŮVOVÁ H. a kol.: *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, 1997, ISBN 80-902243-2-6;
- [4] *Právo*, sobotní příloha Rodinné finance, 2004;
- [5] *Mladá Fronta dnes*, speciální vydání přílohy Peníze, 12. října 2004;
- [6] interní materiály hypotečních bank.

Internetové zdroje:

- [7] *Ministerstvo pro místní rozvoj*. <<http://www.mmr.cz>>;
- [8] <<http://www.finance.cz>>;
- [9] <<http://www.mesec.cz>>;
- [10] *Česká spořitelna, a. s.* <<http://csas.cz>>;
- [11] *Komerční banka, a. s.* <<http://ehypoteka.cz>>;
- [12] <<http://penize.cz>>.

Základní právní normy a nařízení vlády:

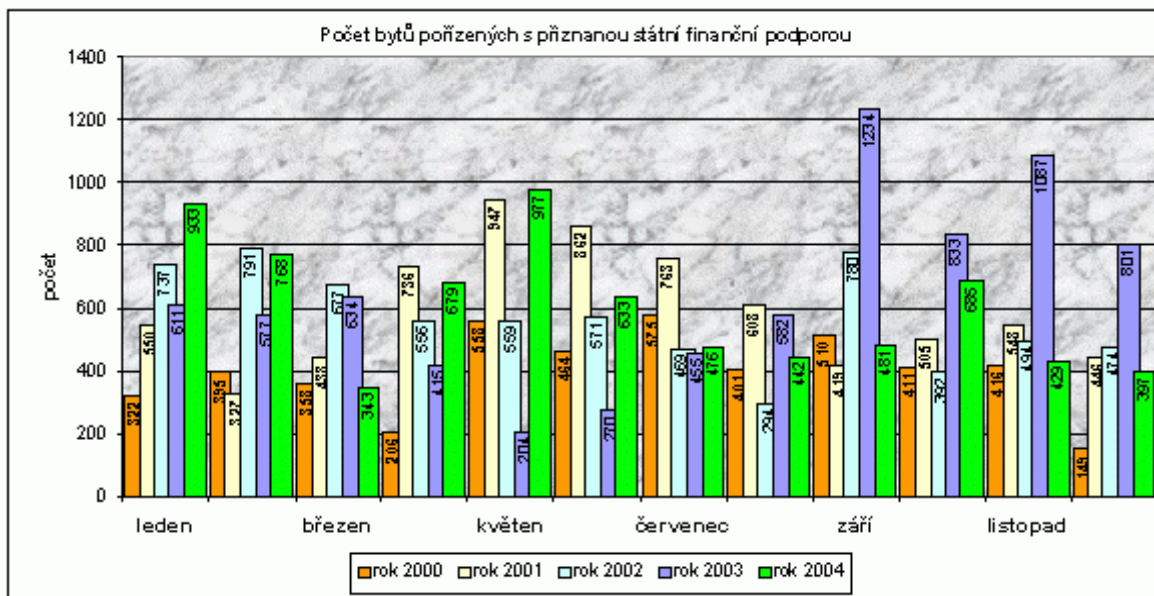
- [13] zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, zvláště jeho novela č. 190/2004 Sb.;
- [14] zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- [15] zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů;
- [16] zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů;
- [17] zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů;
- [18] zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;
- [19] nařízení vlády č. 244/1995 Sb.;
- [20] nařízení vlády č. 97/2002 Sb.;
- [21] nařízení vlády č. 249/2002 Sb.;
- [22] nařízení vlády č. 616/2004 Sb.

Seznam příloh:

- Příloha č. 1: Graf č. 2: Počet bytů pořízených se státní finanční podporou;
- Příloha č. 2: Graf č. 3: Objem hypotečních úvěrů se státní finanční podporou;
- Příloha č. 3: Přehled základních parametrů hypotečních úvěrů pro občany – Česká spořitelna, a. s.;
- Příloha č. 4: Formuláře podkladů k posouzení hypotečního úvěru – Česká spořitelna, a. s.; 5 stran;
- Příloha č. 5: Přehled základních parametrů hypotečních úvěrů a překlenovacích hypotečních úvěrů pro občany – Komerční banka, a. s.;
- Příloha č. 6: Formuláře podkladů k posouzení hypotečního úvěru – Komerční banka, a. s., 10 stran.

Příloha č. 1:

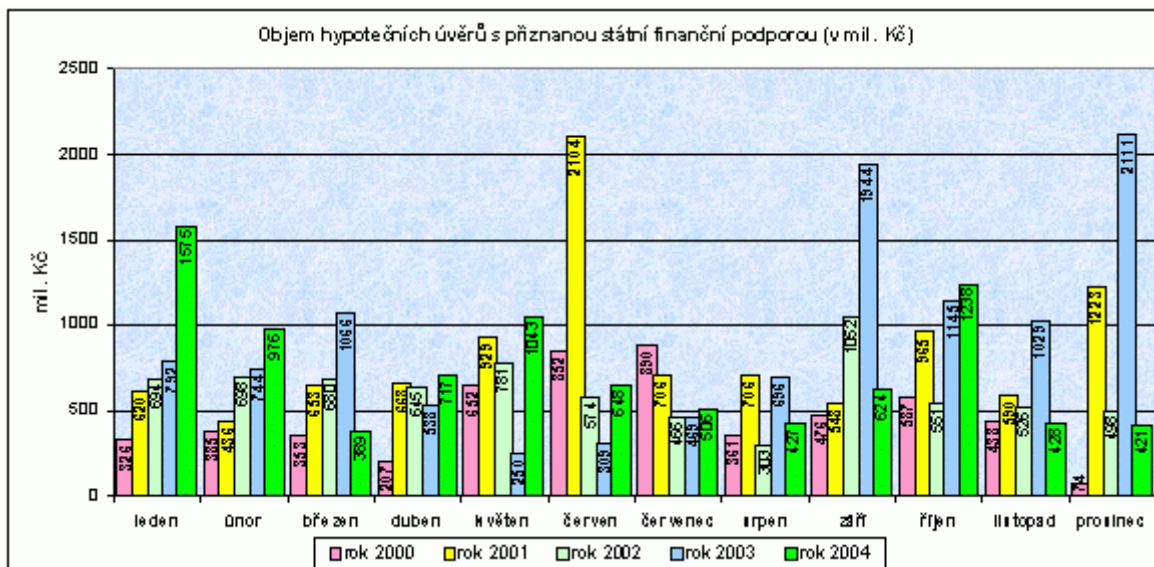
Graf č. 2: Počet bytů pořízených se státní finanční podporou



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 20. 4. 2005]. <<http://www.mmr.cz>>

Příloha č. 2:

Graf č. 3: Objem hypotečních úvěrů se státní finanční podporou



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 20. 4. 2005]. <<http://www.mmr.cz>>

Příloha č. 3: Přehled základních parametrů hypotečních úvěrů pro občany – Česká spořitelna, a. s.

Produkt	HYPOHIT	Nové TOP BYDLENÍ	STANDARD	BONUS
Minimální výše	300000,-			Není omezena
Maximální výše	Není omezena	Není omezena	Není omezena	4 mil. Kč
	Max. 90% hodnoty zastavených nemovitostí			Max. 100% hodnoty zast. nemovitostí
Splatnost	5 – 25 let			
Čerpání	Jednorázové nebo postupné			
Splácení	anuitní			
Úroková sazba	Fixace: 1,2,3 roky. ÚS garantovaná pro první období fixace	Fixace: 4,5,10,15 let. ÚS je garantovaná pro první období fixace	Fixace: 1,3,5,10,15 let.	Fixace: 1 – 5 let
Životní pojištění	Je povinné u tzv. „samožadatelů“ a v případech více žadatelů, kdy jeden z nich není schopen prokázat dostatečný příjem pro úhradu splátek.			Požadavek na vinkulaci spec. úvěrového životního pojištění
Další podmínky	Pouze investice do nemovitostí pro bydlení, nelze zkonsolidovat HÚ poskytnutý ČS	Pouze investice do nemovitostí pro bydlení, nelze zkonsolidovat HÚ poskytnutý ČS, možnost snížení splátek v prvním období fixace sazby – platí pro 5 letou fixaci		Pouze investice do nemovitostí pro vlastní bydlení, žadatel do 36 let
	Předhypoteční úvěr není poskytován			

Zdroj: interní materiály hypotečních bank

Příloha č. 4: Formuláře podkladů k posouzení hypotečního úvěru- Česká spořitelna, a. s.

Počet stran: 5

Příloha č. 5: Přehled základních parametrů hypotečních úvěrů a překlenovacích hypotečních úvěrů pro občany – Komerční banka.

Produkt	KLASIK	PLUS	Překlenovací HÚ	Překlenovací HÚ
---------	--------	------	-----------------	-----------------

			KLASIK (v kombinaci s SS nebo s KŽP)	PLUS (v kombinaci s KŽP)
Minimální výše	200000,-		100000,-	
Maximální výše	Není omezena	Není omezena	Není omezena	Není omezena
	Max. 70% ceny zastavených nemovitostí	Max. 100% ceny zastavených nemovitostí	Max. 70% ceny zastavených nemovitostí	Max. 100% ceny zastavených nemovitostí
Splatnost	5 – 30 let		V kombinaci se SS 1 -8 let, kombinace s KŽP 5 – 30 let	5 – 30 let
Čerpání	Anuitní		Úroky spláceny po celou dobu trvání obchodu, jistina splacena jednorázově	
Úroková sazba	Fixace: 1-10 let a 15 let, garantovaná pro první období fixace		U SS – pevná po celou dobu trvání obchodu, u KŽP fixace: 1 – 10 let	Fixace: 1 – 10 let, garantovaná pro první období fixace
Životní pojištění	Není vyžadováno, je však doporučeno		U kombinace s kapitálovým životním pojištěním je nutnou součástí produktu	

Zdroj: interní materiály hypotečních bank

Příloha č. 6: Formuláře podkladů k posouzení hypotečního úvěru – Komerční banka, a. s.

Počet stran: 10

